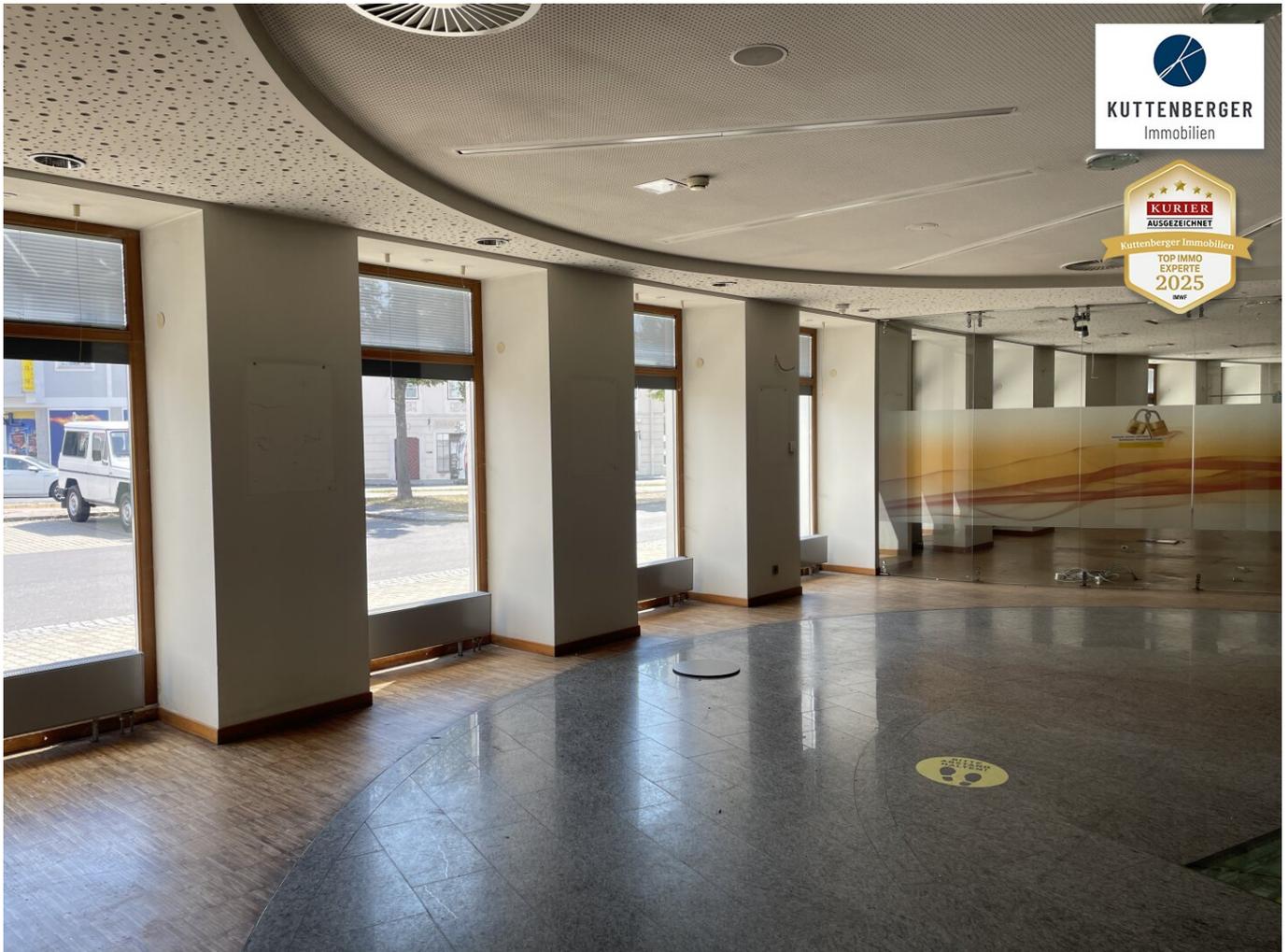


554m² Geschäfts-Bürofläche am Beginn der Fußgängerzone in Bruck/Leitha



Objektnummer: 8164/2404

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	554,00 m ²
Heizwärmebedarf:	145,00 kWh / m ² * a
Miete / m²	10,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

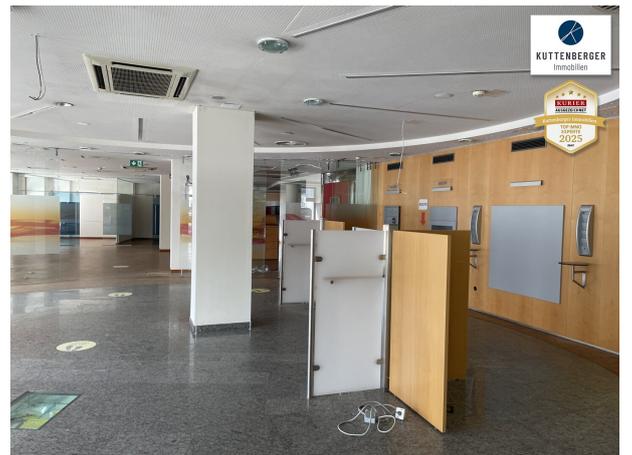


Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 6021690
H +43 676 6021690

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen **Büro-Geschäfts oder Praxisfläche** am Beginn der Fußgängerzone im Herzen von Bruck an der Leitha !

Das Objekt mit ca. 554m² Nutzfläche befindet sich im Erdgeschoß eines Biedermeierhauses und wurde **2006 großzügig modernisiert** (Ehem. Raiffeisenfiliale) und verfügt über alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können.

Die Räumlichkeiten sind flexibel gestaltbar, so dass Sie die Möglichkeit haben, Ihre Büro-Geschäfts oder Praxisfläche ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen.

Ob offene Büroflächen, Einzelbüros oder Behandlungszimmer, hier ist alles möglich.

Die Miete beträgt 10€/m²+BK+ 20%Ust.

Zusätzlich anmietbar wäre das Kellergeschoß mit ca.370m² indem sich ein Tresorraum mit Schließfächern befindet, der behindertengerecht zugänglich ist.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer **Bushaltestelle direkt vor der Tür** und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für Ihre Mitarbeiter oder Kunden, die mit dem Auto anreisen, stehen **ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür zur Verfügung**.

Das Bürohaus bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage und eine moderne Ausstattung, sondern auch die Möglichkeit, Ihr Unternehmen erfolgreich zu führen und weiter zu wachsen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen!

Kontaktieren Sie gerne **Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein** unter **0676 6021690** für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023**, **TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- **Künftig keine Immo-News verpassen?** [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap