

**TOP! - sehr schöne, geräumige Bürofläche in Günselsdorf**



**Objektnummer: 247469617**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2525 Günselsdorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	278,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	37
<b>Heizwärmebedarf:</b>	73,90 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.490,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,00 €
<b>USt.:</b>	698,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



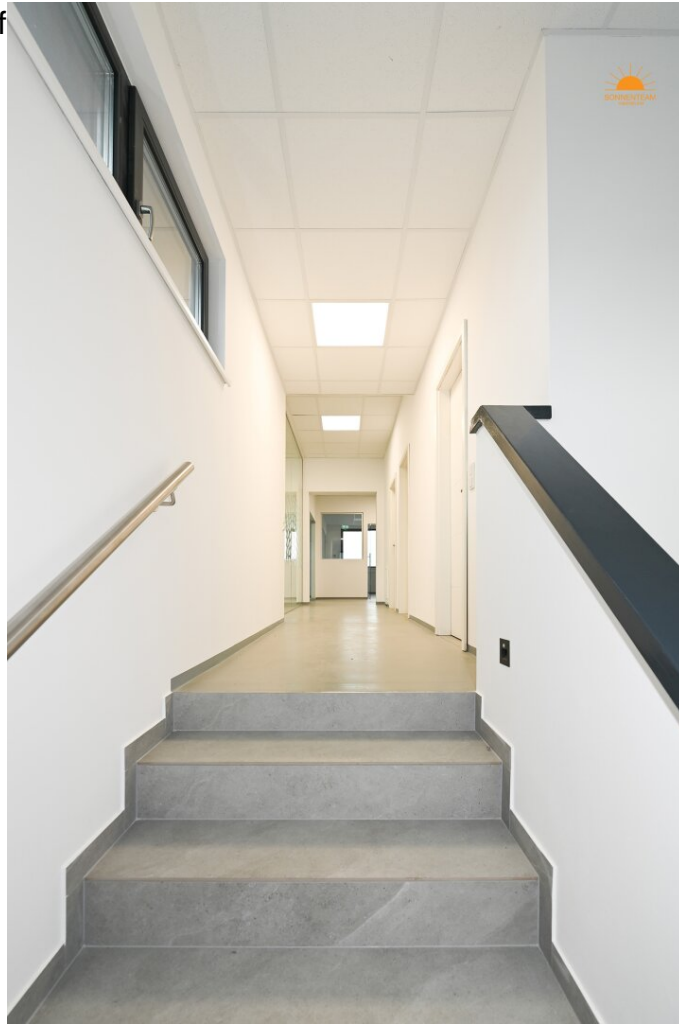
**Margit Gludovatz**

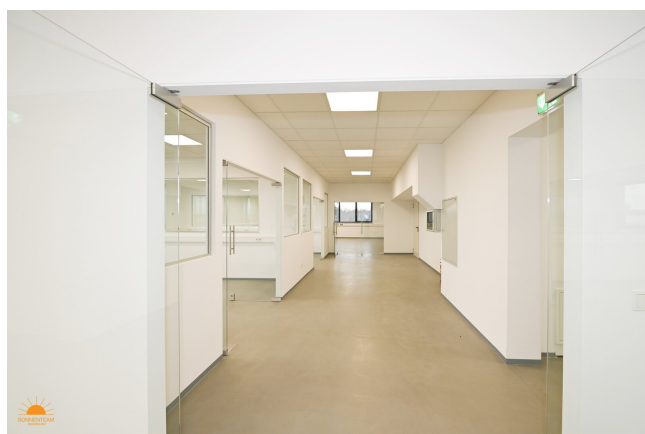
Sonnenteam Immobilien  
Johann Strauß-Gasse 6  
2542 Kottingbrunn

H +43 664 916 56 57

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur

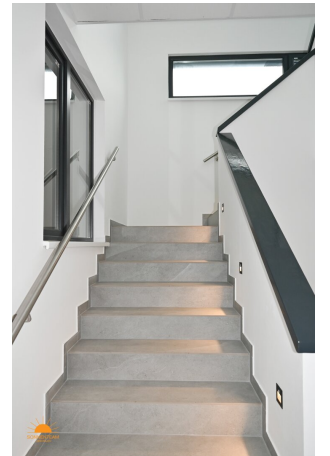












## Objektbeschreibung

### **Modernes Büro mit eigenem Eingang, großer Terrasse und flexiblen Erweiterungsmöglichkeiten**

Dieses hochwertig ausgestattete Büro im Obergeschoss überzeugt durch eine moderne Raumstruktur, einen separaten Eingang sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einheit bietet insgesamt **fünf großzügig geschnittene Büroräume**, die sich ideal für konzentriertes Arbeiten, Teambüros oder Beratungszwecke eignen.

Eine **große, möblierte Küche** lädt zum gemeinsamen Mittagessen oder zu Pausen ein.

Zusätzlich stehen ein **Umkleideraum** sowie **sanitäre Anlagen** (WC) zur Verfügung und runden die funktionale Ausstattung ab.

Ein besonderes Highlight ist die **sehr große, vielseitig nutzbare Terrasse**, die dem Arbeitsumfeld zusätzlichen Komfort verleiht – ideal für Pausen, informelle Meetings oder Firmenevents.

Optional können **zusätzliche Lagerräume** angemietet werden, falls zusätzlicher Platzbedarf besteht.

Alle Büroräume verfügen über eine **moderne Wärmepumpenanlage**, die sowohl Heizen als auch Kühlen ermöglicht – für ein angenehmes Arbeitsklima zu jeder Jahreszeit.

Direkt vor dem Gebäude stehen **fünf KFZ-Stellplätze** exklusiv zur Verfügung.

Die Betriebskosten können aufgrund der Neuvermietung derzeit noch nicht exakt bestimmt werden und werden **mit 500,– Euro monatlich aconto** veranschlagt.

Lage: Sehr gut erreichbar über die A2 oder die B17

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m



Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <6.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap