

**Attraktive Bürofläche in Klosterneuburg – ideal für Ihre Ideen! Miete: Brutto 960 € inkl. Möbel, Strom , Internet, Heizung und Warmwasser !**



**Objektnummer: 19309**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2016                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 51,15 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 46,86 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,22                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 800,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 800,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 160,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

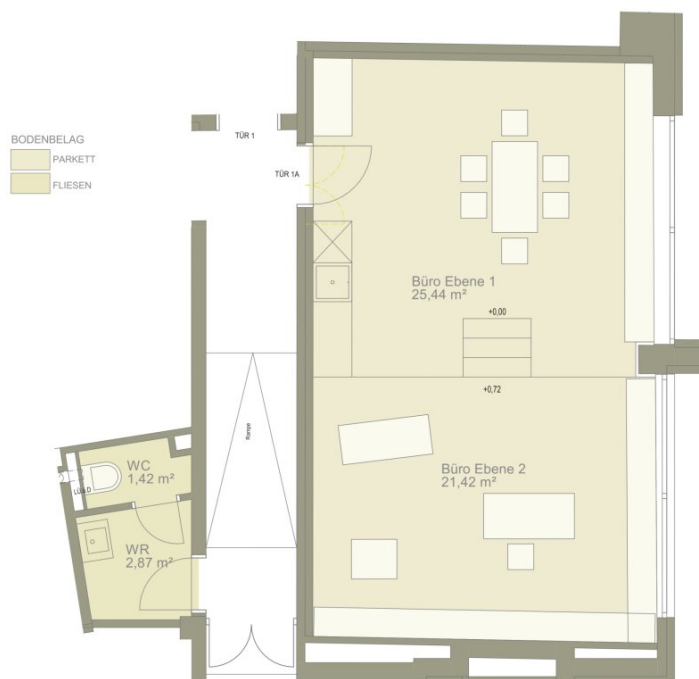






# LOFT LEOPOLD

DIE ATTRAKTIVEN BÜROFLÄCHEN MITTEN IN KLOSTERNEUBURGS ALTSTADT



## TOP 1A

ERDGESCHOSS  
1 - ZIMMER

Nutzfläche ..... 51,15 m²

### POSITION



### BAUTRÄGER

LOFT LEOPOLDSTRASSE 18 GMBH  
Canongasse 22 • A-1180 Wien

### VERTRIEB & VERKAUF

**equilibria**



Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Bürofläche zur Miete in Klosterneuburg – Leopoldstraße 18

In attraktiver Lage von [Klosterneuburg](#) gelangt in der Leopoldstraße 18 ein hochwertig ausgestattetes Büro im Erdgeschoss zur Vermietung. Die rund 47 m<sup>2</sup> große Fläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre exklusive Ausstattung.

Das Büro besteht aus einem großzügigen, vollmöblierten Raum und ist sofort bezugsbereit. Edle Eichendielenböden schaffen eine warme und repräsentative Atmosphäre. Sämtliche Möbel sowie maßgefertigte Einbaumöbel stammen vom Tischler und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie. Eine komplett ausgestattete Küche ist ebenfalls vorhanden.

Das Objekt eignet sich ideal für ein Start-up, ein Einzelunternehmen oder als stilvolles Kleinbüro für Dienstleister, Berater oder Kreativschaffende.

Details auf einen Blick:

- Ca. 46 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Erdgeschosslage
- Vollmöbliert (Tischlermöbel & Einbaumöbel)
- Hochwertiger Eichendielenboden
- Komplett ausgestattete Küche

- Sofort bezugsbereit
- Mietdauer: 3 Jahre

Miete: € 960,- pro Monat inklusive Mehrwertsteuer

Inklusive: Möbel, Strom, Heizung und Warmwasser

Ein repräsentatives, sofort nutzbares Büro in ausgezeichneter Ausstattung – perfekt für einen professionellen Auftritt in angenehmer Umgebung.

## **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap