

**Attraktives Büro/Praxis in Attnang-Puchheim 126 m2 –
gepflegt, zentral und mit Stellplätzen!**



Objektnummer: 5156/12124

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4800 Attnang-Puchheim
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	126,00 m²
Bürofläche:	126,00 m²
Zimmer:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaltmiete (netto)	882,00 €
Kaltmiete	1.323,00 €
Miete / m²	7,00 €
Betriebskosten:	441,00 €
USt.:	264,60 €

Ihr Ansprechpartner

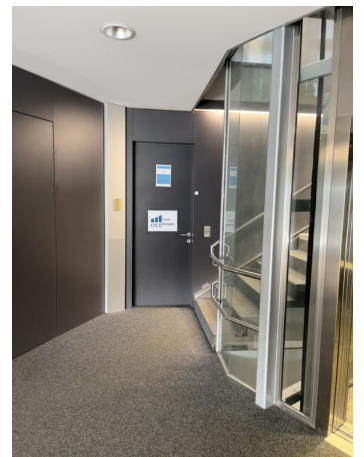


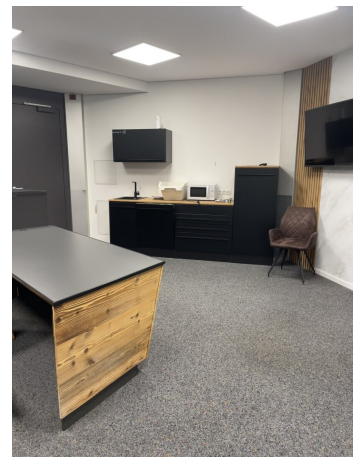
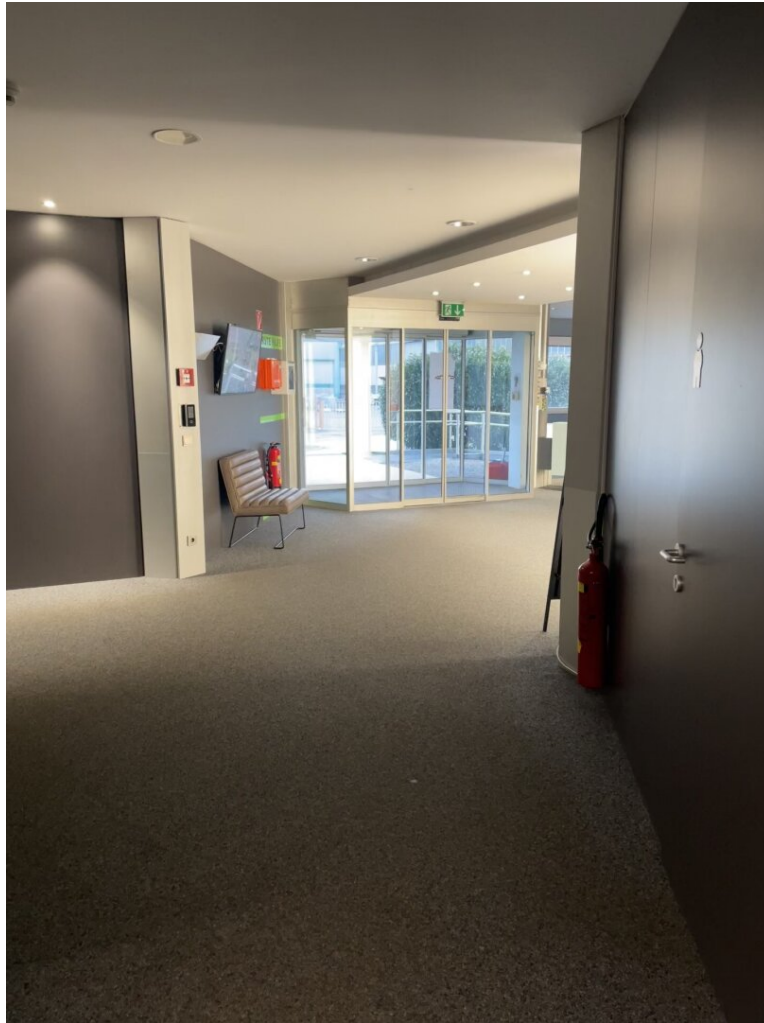
Mario Glocker

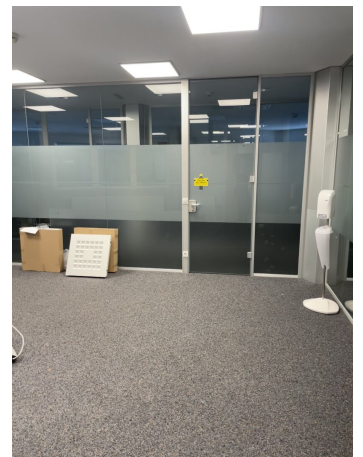
Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt

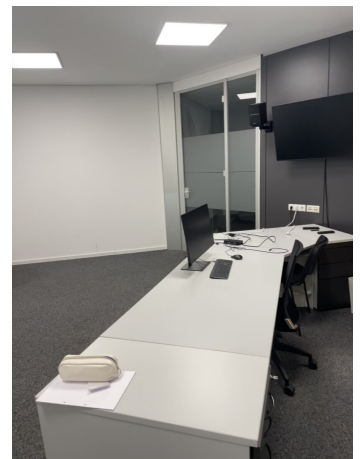
T +43 664 99415242

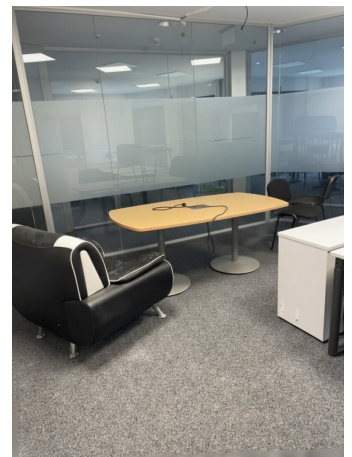
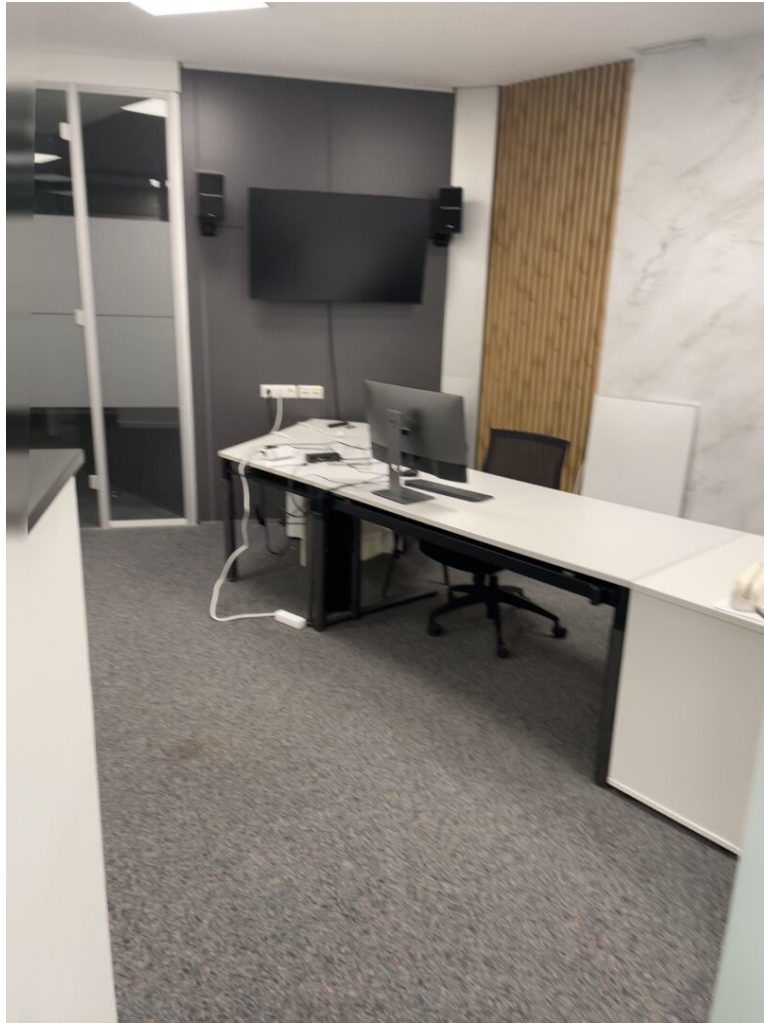
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

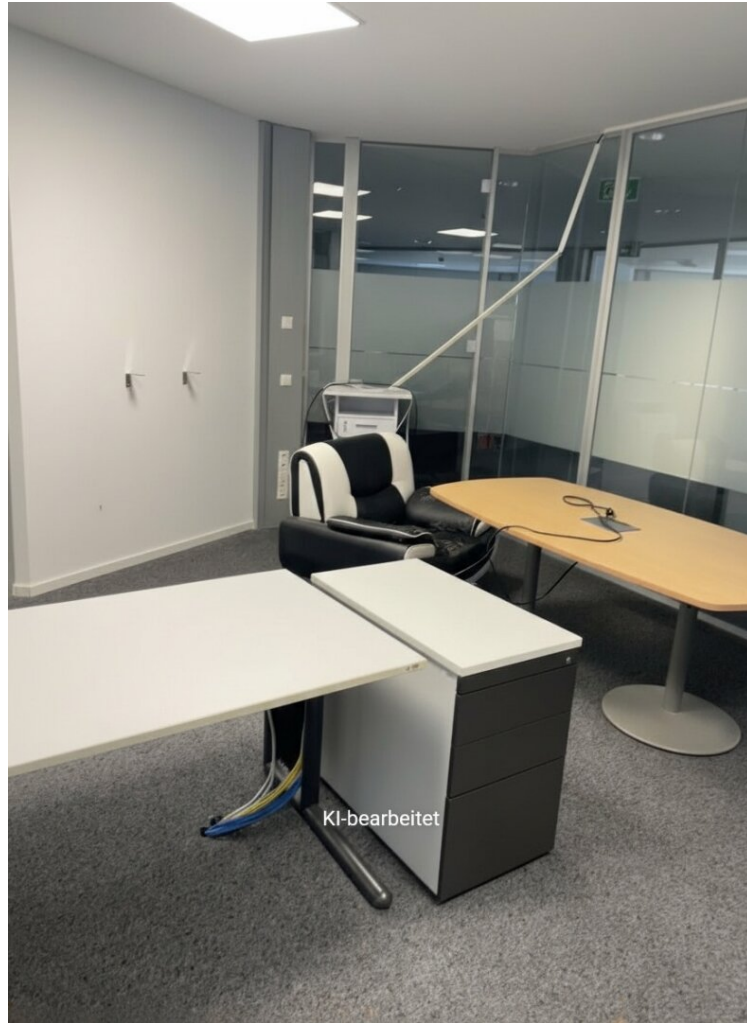


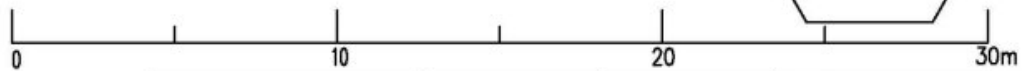












Zust	Änderung	Datum	Name	Urspr.
------	----------	-------	------	--------

Objektbeschreibung

Repräsentative Bürofläche in Top-Lage – ca. 126 m² in Attnang-Puchheim

Sie suchen einen Standort, der Professionalität, Sichtbarkeit und optimale Erreichbarkeit vereint?

Dann ist dieses großzügige Büro im Erdgeschoss in der Industriestraße in Attnang-Puchheim genau das Richtige für Ihr Unternehmen.

Auf rund 126 m² bietet Ihnen diese Fläche ideale Voraussetzungen für produktives Arbeiten und einen repräsentativen Unternehmensauftritt.

Raumaufteilung:

- Großzügiger, offener Eingangsbereich (ca. 36 m²) – perfekt für Empfang, Wartebereich oder Showroom
- Separates Büro (ca. 29 m²)
- Weitere flexibel nutzbare Fläche (ca. 61 m²)

Der offene Eingangsbereich bietet Ihnen hervorragende Möglichkeiten, Ihre Marke sichtbar und professionell zu präsentieren.

Ihre Vorteile auf einen Blick

? Erdgeschosslage – bequem zugänglich für Kunden und Mitarbeiter

? Barrierefreier Zugang & Lift im Gebäude

? EDV-Verkabelung und Serverraum bereits vorhanden

? Glasfaser-Internet möglich

? IT-Dienstleister im Haus

? Flexible Erweiterungsmöglichkeiten (Lager, Garagen, Produktionsflächen, Außenlager)

Zusätzliche Lagerflächen im Kellergeschoss können individuell angemietet werden – ideal für Unternehmen mit Platzbedarf.

Perfekte Verkehrsanbindung

- Bahnhof Attnang-Puchheim (Westbahn) nur ca. 15 Gehminuten entfernt
- Direkter Anschluss an die B1
- Schnelle Erreichbarkeit der A1 (Auffahrt Regau)
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Allgemeine Parkplätze stehen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung.

Eigene Stellplätze können um nur EUR 50,– pro Monat zusätzlich angemietet werden.

Attraktive Konditionen

- Miete: EUR 7,00 / m² zzgl. 20 % USt
- Betriebskosten inkl. Heizung & Strom: EUR 3,50 / m² zzgl. 20 % USt
- Gesamtbelastung (exkl. USt): EUR 1.323,00
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Sofort verfügbar

Fazit

Eine moderne, flexibel nutzbare Bürofläche in zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Erreichbarkeit.

Ideal für Unternehmen, die wachsen, professionell auftreten und ihren Kunden einen gut erreichbaren Standort bieten möchten.

Freundliche Grüße

Mario Glocker

Immobilienvermittler

Kompagnon Immobilien GmbH

Lakeside Park B01a

9020 Klagenfurt

+43 664 994 152 42

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap