Shared Office, Kanzlei oder Firmenzentrale – hier ist alles möglich



Objektnummer: 6409/627

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Postwiese
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	70,00 m²
Bürofläche:	417,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaltmiete (netto)	3.235,50 €
Kaltmiete	4.287,42 €
Betriebskosten:	974,00 €
Heizkosten:	243,50 €
USt.:	906,18 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
































EG





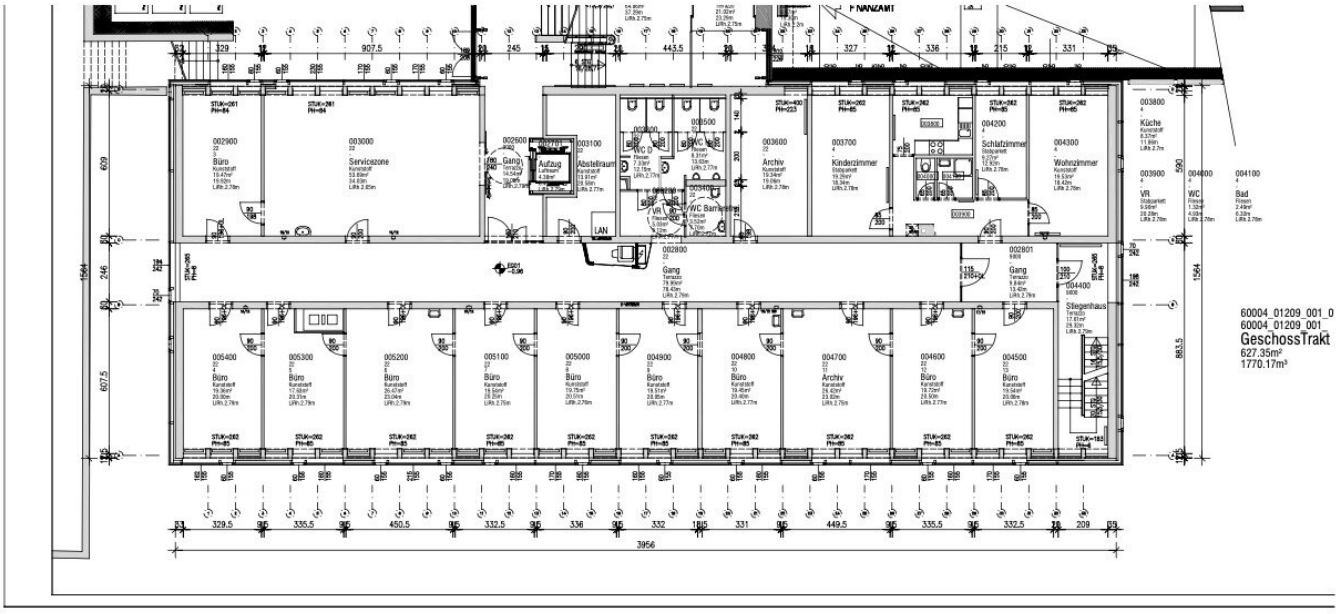



EHTI








FINANZAMT
907.5
443.5
329
245
327
336
215
331
002900
Büro
003000
Servicezone
002600
Gang
Aufzug
003100
Abstellraum
000500
003600
Archiv
003700
Kinderzimmer
004200
Schlafzimmer
004300
Wohnzimmer
003800
Küche
003900
VR
004000
WC
004100
Bad
LAN
002800
Gang
002801
Gang
004400
Stiegenhaus
005400
005300
005200
005100
005000
004900
004800
004700
Archiv
004600
004500
Büro
60004_01209_001_0
60004_01209_001_
GeschossTrakt
627.35m²
1770.17m²
609
607.5
1564
246
590
853.5
329.5
335.5
450.5
332.5
336
332
185
331
449.5
335.5
332.5
209
3956

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – moderner Unternehmensstandort

Zur Vermietung gelangt eine **außergewöhnlich großzügige und flexibel nutzbare Büro- und Geschäftsfläche** in repräsentativer Lage von Bruck an der Mur. Das Objekt befindet sich im **ehemaligen Finanzamt**, eingebettet im Gebäudekomplex des Gerichts bzw. der Finanzverwaltung, und verbindet damit **Seriosität und Beständigkeit** mit den Anforderungen **moderner Arbeitswelten**.

Die Immobilie eignet sich ideal für **zeitgemäße Unternehmensstrukturen**, in denen klassische Büroarbeit, Kundenkontakt und flexible Nutzungskonzepte sinnvoll miteinander kombiniert werden. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht sowohl **klare Kanzlei- oder Verwaltungsstrukturen** als auch **offene, moderne Arbeitsmodelle** wie Shared Offices oder hybride Büroformen.

Büro- und Geschäftsfläche – ca. 417 m²

Die Einheit verfügt über **11 separat begehbare Büroräume**, die sich optimal für Einzelbüros, Abteilungen, Projektteams oder vermietbare Office-Einheiten eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Lager- bzw. Druckerraum**, der eine effiziente Organisation des Arbeitsalltags unterstützt.

Besonderes Highlight ist die **großzügige Service- und Empfangszone**, die als funktionales und kommunikatives Zentrum der Fläche konzipiert werden kann. Diese Zone bietet ideale Voraussetzungen für:

- einen modernen Empfangs- und Repräsentationsbereich
- eine zentrale Anlaufstelle für Kunden, Klienten oder Mandanten
- Warte- und Begegnungszonen
- Kaffeebar oder Teeküche als Treffpunkt für Mitarbeiter
- informelle Besprechungs- oder Austauschbereiche

Gerade für **Shared-Office- oder Co-Working-Konzepte** bildet diese Fläche das Herzstück eines modernen Arbeitsumfeldes.

Der **barrierearme Zugang über einen Lift** sorgt für komfortable Erreichbarkeit und

unterstreicht den professionellen Charakter des Standorts.

Hausmeister- / Dienstwohnung – ca. 70 m²

Die zusätzliche **Hausmeister- bzw. Dienstwohnung** erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Objekts deutlich und bietet einen echten Mehrwert für Unternehmen.

Raumaufteilung:

- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Separates WC

Die Wohnung kann flexibel genutzt werden, z. B. als:

- Dienst- oder Betriebswohnung
- Büro- oder Besprechungserweiterung
- Rückzugs- oder Aufenthaltsbereich für Geschäftsführung
- Betreuungseinheit für den Standort

Moderne Nutzungskonzepte & Zielgruppen

Die Immobilie eignet sich hervorragend für:

- **Moderne Kanzleien** (Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare) mit Mandantenverkehr
- **Unternehmen und Unternehmensberatungen** mit klarer Struktur und Wachstumspotenzial
- **Shared Office / Co-Working-Konzepte** mit fixen und flexiblen Büroeinheiten
- **Bürovermietung an mehrere Unternehmen** unter einem Dach

- **Schulungs-, Seminar- oder Weiterbildungszentren**
- **Dienstleistungs- und Beratungscluster**

Die Kombination aus **Einzelbüros**, **zentraler Servicezone** und **zusätzlicher Wohnung** ermöglicht es, klassische Arbeitsformen und moderne New-Work-Ansätze sinnvoll zu vereinen.

Fazit

Diese Immobilie ist mehr als eine klassische Bürofläche – sie ist ein **zukunftsfähiger Unternehmensstandort**, der sowohl **repräsentative Kanzleien** als auch **moderne, flexible Arbeitskonzepte** optimal unterstützt. Ein Standort, der Professionalität ausstrahlt und gleichzeitig Raum für Entwicklung, Zusammenarbeit und Innovation bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <4.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap