

Shared Office, Kanzlei oder Firmenzentrale – hier ist alles möglich



Objektnummer: 6409/627

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebming

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 m ²
Bürofläche:	417,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * 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.

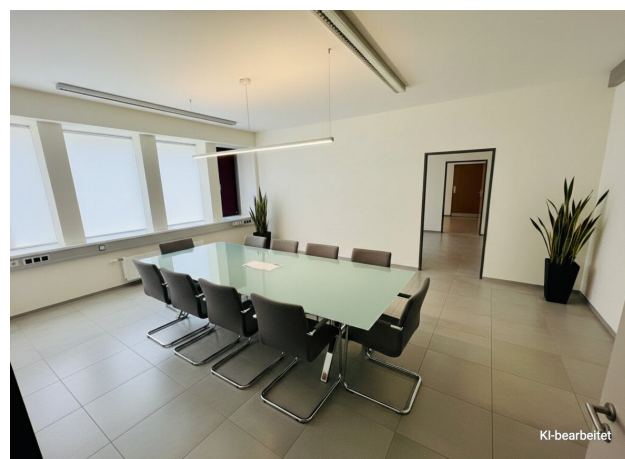
Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14

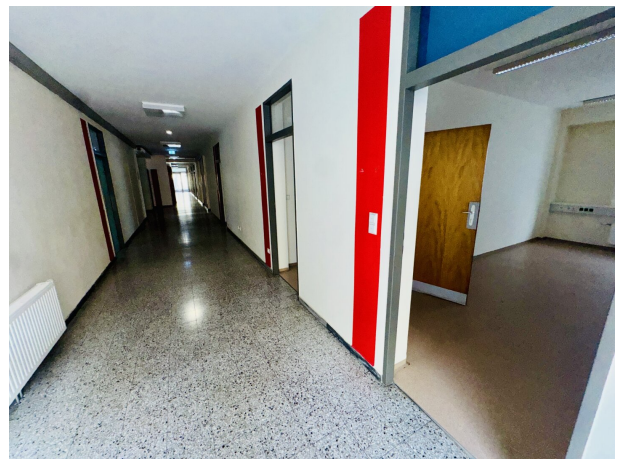
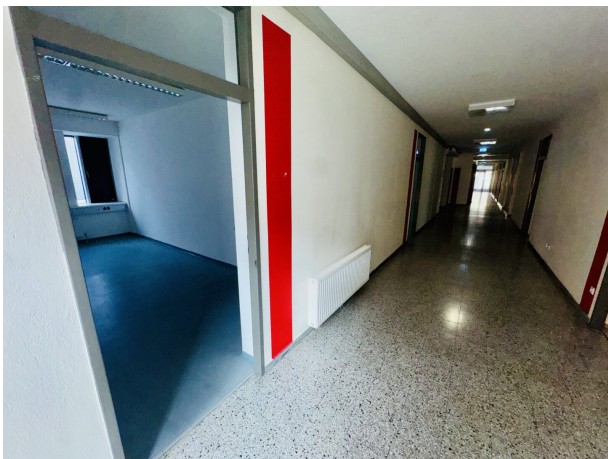








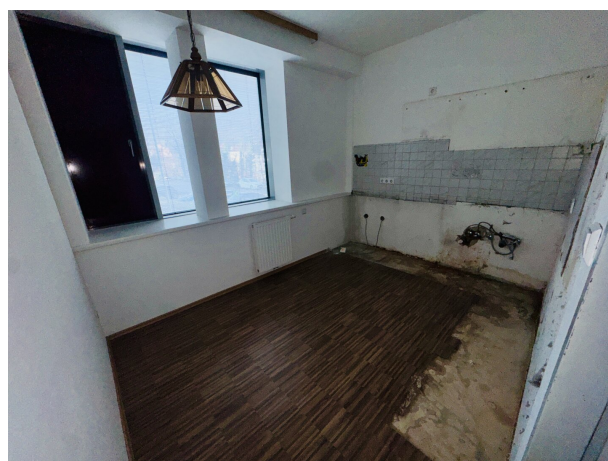
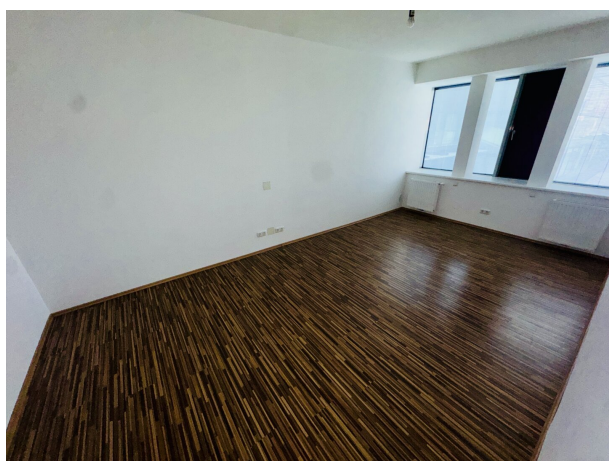




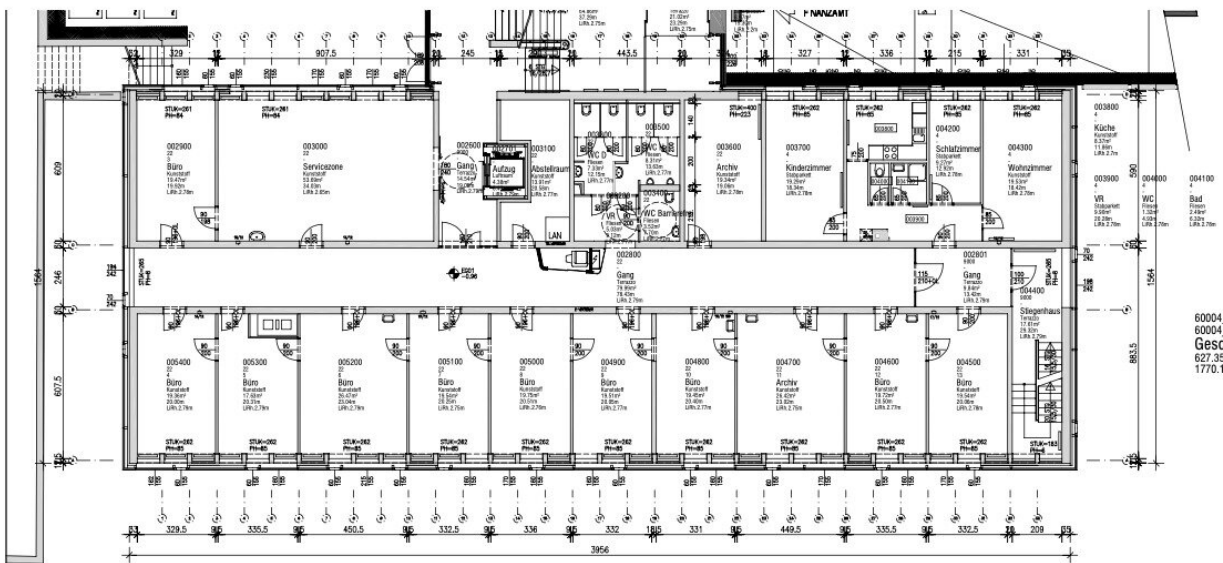












60004_01209_001_0
60004_01209_001
GeschossTrakt
627.35m²
1770.17m³

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