

**Modernes Büro / Großraumbüro mit flexibler Nutzung –
ideal für Shared Office oder Unternehmensstandort**



Objektnummer: 6409/665

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebming

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8530 Deutschlandsberg
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	382,59 m²
Zimmer:	10
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 68,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaltmiete (netto)	4.208,00 €
Kaltmiete	5.049,69 €
Betriebskosten:	726,92 €
Heizkosten:	420,00 €
USt.:	1.093,93 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

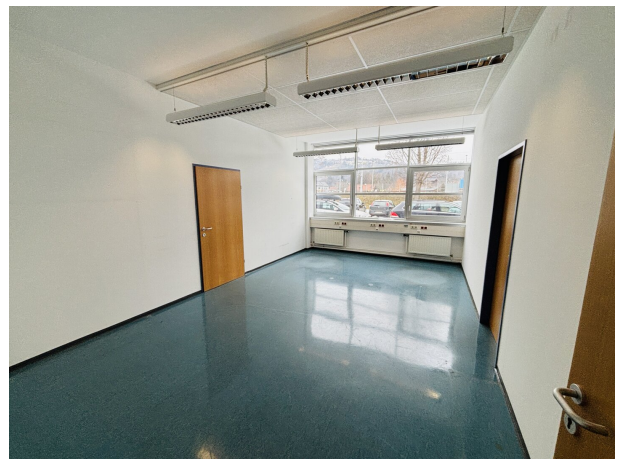
Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

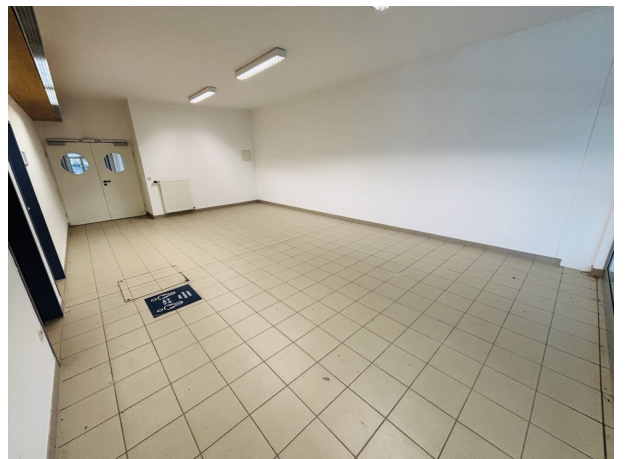
Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld



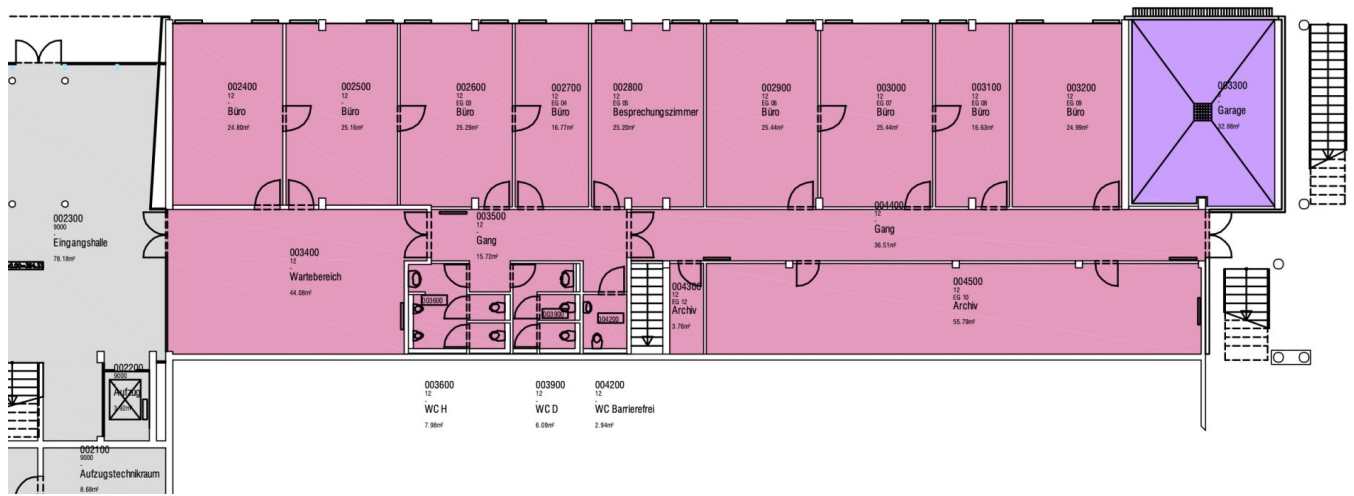












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **attraktive Büroeinheit im Erdgeschoss** eines **gepflegten Gewerbeobjektes in Deutschlandsberg**.

Die Fläche überzeugt durch eine **klare Struktur, funktionale Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**.

Die Einheit eignet sich hervorragend als:

- **Unternehmensstandort**
- **Shared Office / Coworking Space**
- **Dienstleistungszentrum**
- **Agentur- oder Projektbüro**
- **Beratungszentrum oder Kanzlei**

Dank der **bereits vorhandenen IT-Verkabelung** sowie der durchdachten Raumstruktur können Arbeitsplätze schnell eingerichtet werden.

Der großzügige Eingangs- und Wartebereich sorgt für einen **repräsentativen Empfang von Kunden und Geschäftspartnern**.

Raumaufteilung

Die Bürofläche befindet sich **komplett im Erdgeschoss** und bietet eine funktionale Struktur:

Bürobereiche

- mehrere **Einzelbüros**
- flexible Nutzung auch als **Team- oder Großraumbüro**
- ideal für **Shared Office Konzepte**

Zusätzliche Räume

- **Besprechungsraum / Meetingraum**
- **großes Archiv / Lagerfläche**
- **Wartebereich / Empfangszone**
- **zentraler Gang**

Sanitäranlagen

- **mehrere WC-Anlagen**
- **Damen WC**
- **Herren WC**
- **Urinal / Pissoir**
- **barrierefreies WC**

Ausstattung

Die Bürofläche bietet eine **funktionale und sofort nutzbare Grundausstattung**:

- **bestehende IT- und Netzwerkverkabelung**
- **große Fensterflächen** für angenehme natürliche Belichtung
- **Heizung über Radiatoren**
- **abgehängte Decken mit Beleuchtung**
- **strapazierfähiger Bürobelaag**
- **mehrere separate Büroräume**
- **großzügiger Eingangsbereich**
- **Archivflächen**
- **separate Sanitäranlagen**

Besonderheiten der Immobilie

- ? Erdgeschoss – **barrierearmer Zugang**
- ? **ideal für Shared Office oder Coworking Konzept**
- ? **mehrere Büros sofort nutzbar**
- ? **separate Besprechungsräume**
- ? **große Archivfläche**
- ? **repräsentativer Empfangsbereich**
- ? **funktionale Infrastruktur bereits vorhanden**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap