

## **Attraktive Bürofläche im Stadtzentrum Wiener Neustadt**



**Objektnummer: 2143/65**

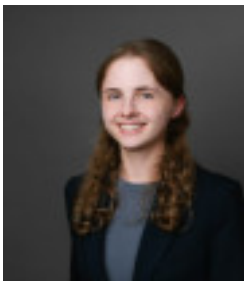
**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2700 Wiener Neustadt       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1970                       |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 148,39 m <sup>2</sup>      |
| <b>WC:</b>               | 2                          |
| <b>Balkone:</b>          | 1                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 225.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

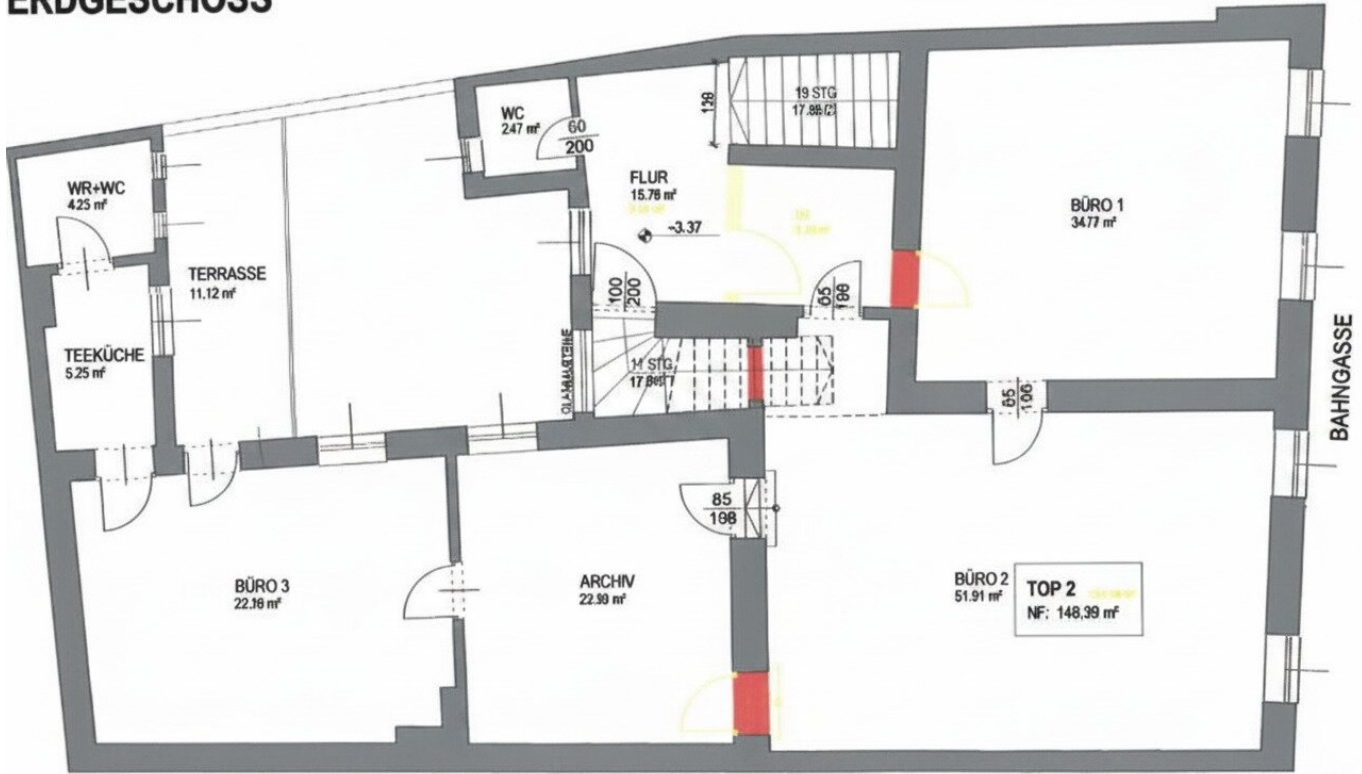
T +43 664 133 36 55

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

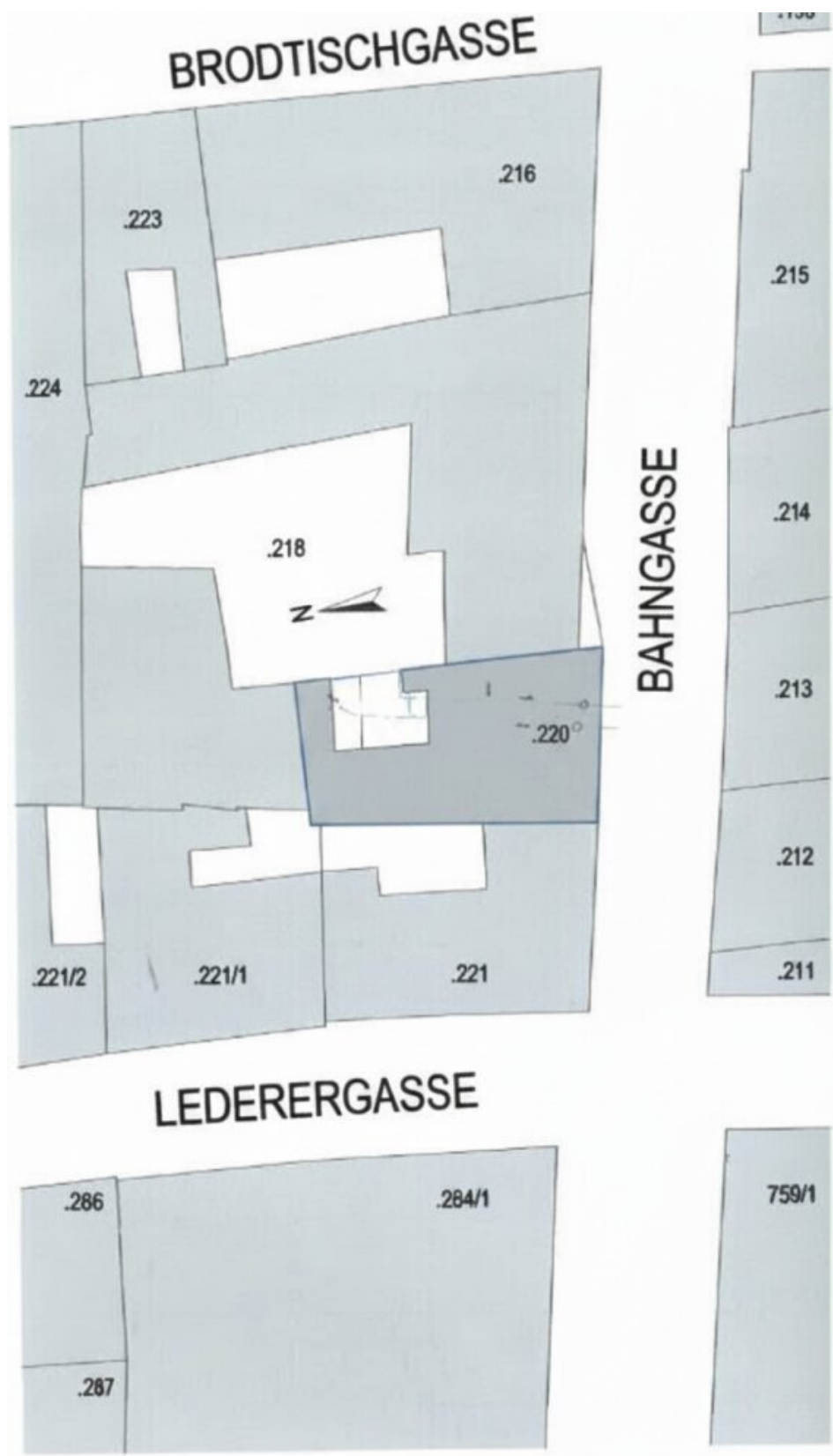




**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**



**LAGEPLAN**  
M 1 : 500

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Wiener Neustadt steht diese großzügige Büroetage in der Bahngasse 18 zum Verkauf. Auf ca. 148 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss bietet das Objekt eine perfekte Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und gepflegtem Ambiente – ideal als neuer Firmensitz oder als wertbeständiges Investment.

Die Räumlichkeiten bestechen durch vier großzügige Büroräume, die viel Platz für individuelle Arbeitsplatzkonzepte oder Besprechungszimmer bieten. Ein markantes Merkmal ist der weitläufige Flur, der der Etage eine repräsentative Note verleiht und sich hervorragend als Empfangsbereich für Kunden und Klienten gestalten lässt.

Die sanitäre Ausstattung umfasst zwei separate WCs. Eine bereits vorhandene Teeküche sowie ein Balkon mit ruhigem Blick in den gepflegten Innenhof runden das Raumangebot ab und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität im Arbeitsalltag. Der Rohdachboden bietet eine ideale Möglichkeit für weiteren Stauraum.

Die Büroetage befindet sich in einem gepflegten Zustand, wird mittels Gasheizung beheizt und steht aktuell leer. Dies ermöglicht einem neuen Eigentümer eine sofortige Nutzung oder eine zeitnahe Neuvermietung. Durch einen modernen Feinschliff kann die Bürofläche optimal an die Anforderungen eines zeitgemäßen Bürokonzepts angepasst werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m  
Universität <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap