

## **Hochwertig renovierte Bürofläche mit Balkon in Traiskirchen!**



**Objektnummer: 311131**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Römerstraße                             |
| Art:                          | Büro / Praxis                           |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2514 Traiskirchen                       |
| Baujahr:                      | 2003                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Bürofläche:                   | 86,78 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,90                                    |
| Kaltmiete (netto)             | 817,25 €                                |
| Kaltmiete                     | 1.012,50 €                              |
| Betriebskosten:               | 195,25 €                                |
| USt.:                         | 202,50 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

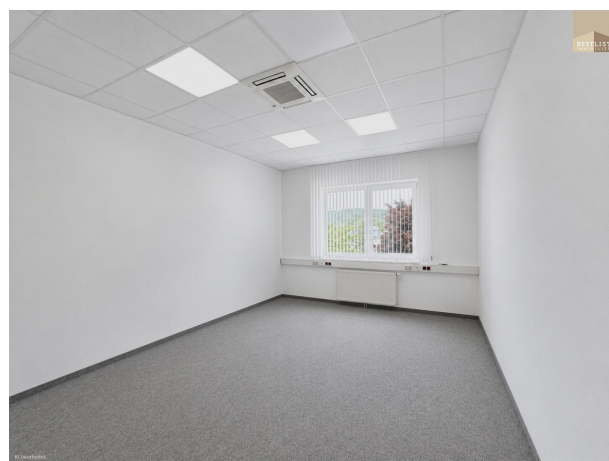
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

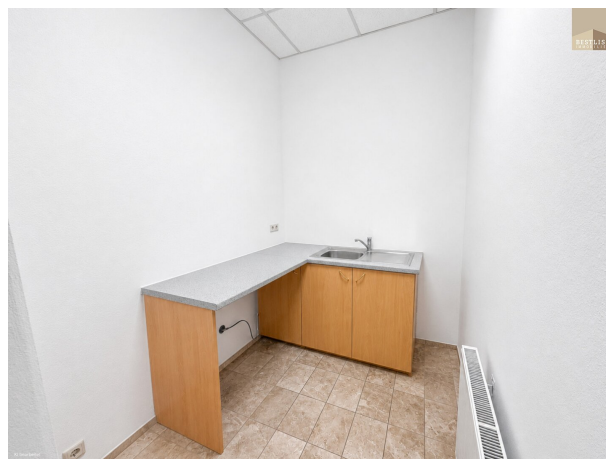


**Letizia Ogris**

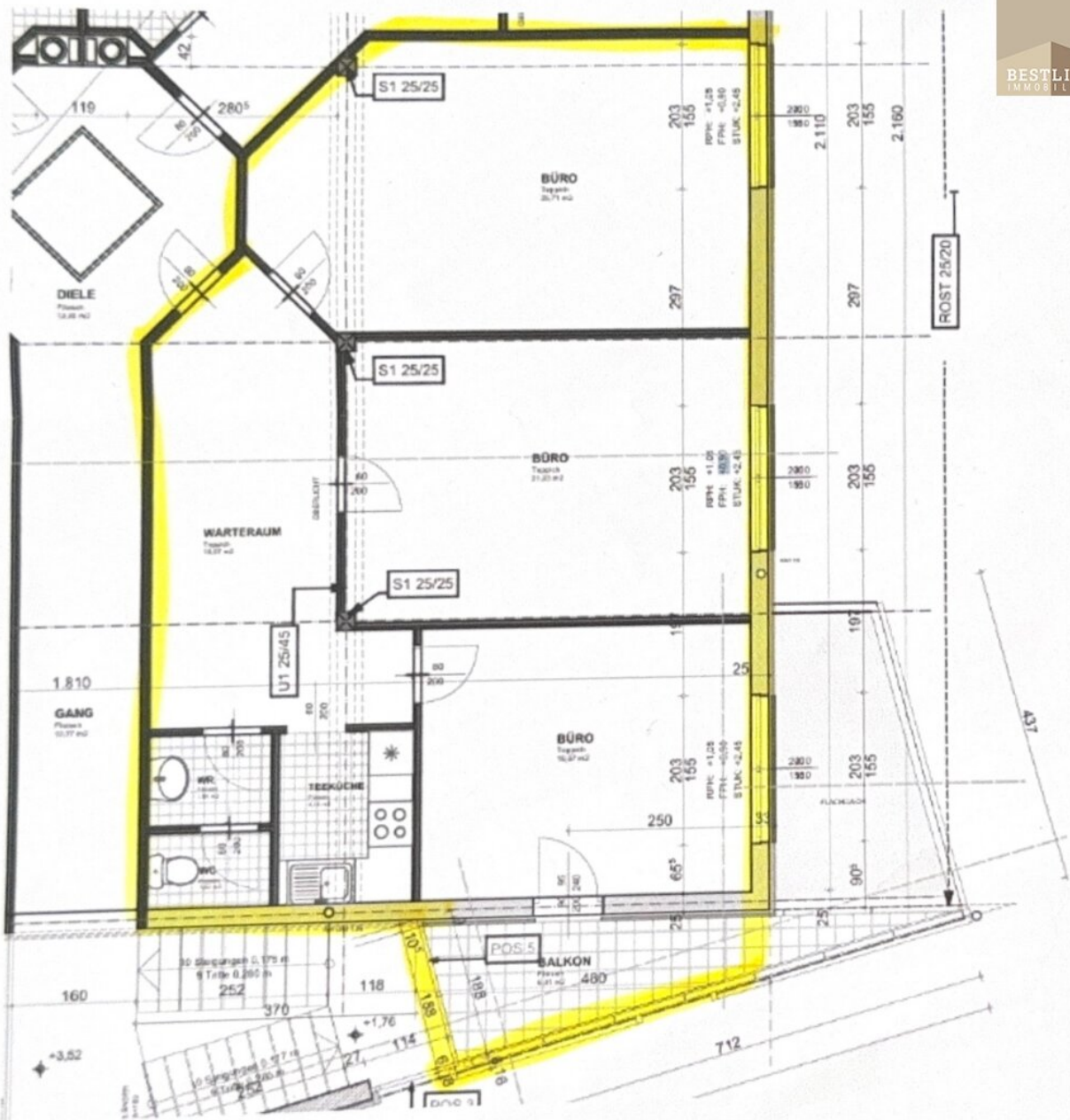
BESTLIST Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Diese **erstklassig renovierte Bürofläche** in Traiskirchen erstreckt sich über ca. 87 m<sup>2</sup> und verfügt über 3 Zimmer.

Beim betreten der Immobilie findet man sich in einem geräumigen und hellen Vorraum, welcher Zugang zu den einzelnen Büros gewährt, wieder. Diese sind alle mit Fenstern und Deckenbeleuchtung ausgestattet, sowie einer Klimaanlage in jedem einzelmem Büro.

Der Balkon, welcher Blick ins Grüne gewährt, lädt ein seine Pausen zu genießen oder etwas Sonne und Frischluft zu tanken!

Ebenfalls befinden sich im Büro eine Teeküche und ein getrenntes WC mit Waschbecken.

Zusätzlich zu der guten Lage und auch öffentlicher Anbindung des Büros, stehen 2 Parkplätze direkt am Bürogelände zur Verfügung, sowie auch die Möglichkeit auf der Straße unmittelbar davor zu parken.

Diese Immobilie eignet sich für jeden, der ein hochwertig renoviertes Büro mit einer angenehmen und ruhigen Atmosphäre zu schätzen weiß.

### Highlights im Überblick:

- ca. 87 m<sup>2</sup> top renovierte Bürofläche
- 3 Zimmer
- 1 Balkon
- Klimatisierung
- 2 Parkplätze direkt am Gelände

Die Bilder im Exposé wurden teilweise mit KI bearbeitet.

HWB: 46 Klasse: C

fGEE: 0,90

**Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!**

***Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!***

***Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team***

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m



**Verkehr**

Bus <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap