# Büro in denkmalgeschütztem Haus im Zentrum von Neusiedl am See zu vermieten

**Objektnummer: 7032/837433**

**Eine Immobilie von Realitäten Ehrengruber**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7100 Neusiedl am See |
| **Wohnfläche:** | 104,03 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 170,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,90 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.404,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.662,00 € |
| **Betriebskosten:** | 258,00 € |
| **USt.:** | 332,40 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

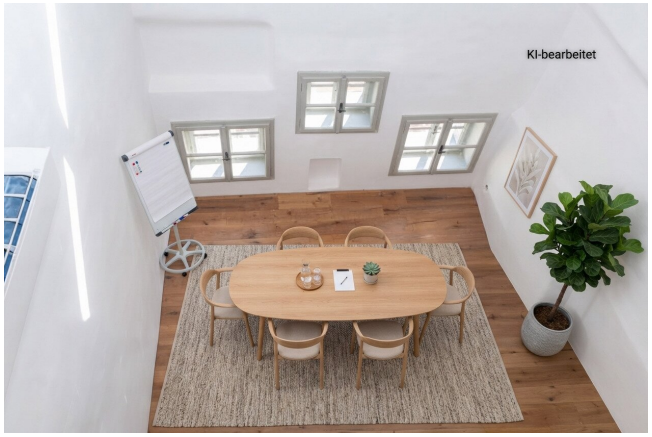
## Ihr Ansprechpartner

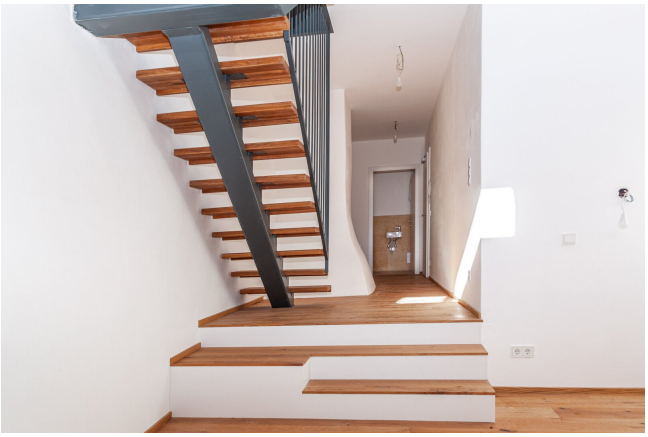
**Mag. Kathrin Ehrengruber-Baumann MSc**

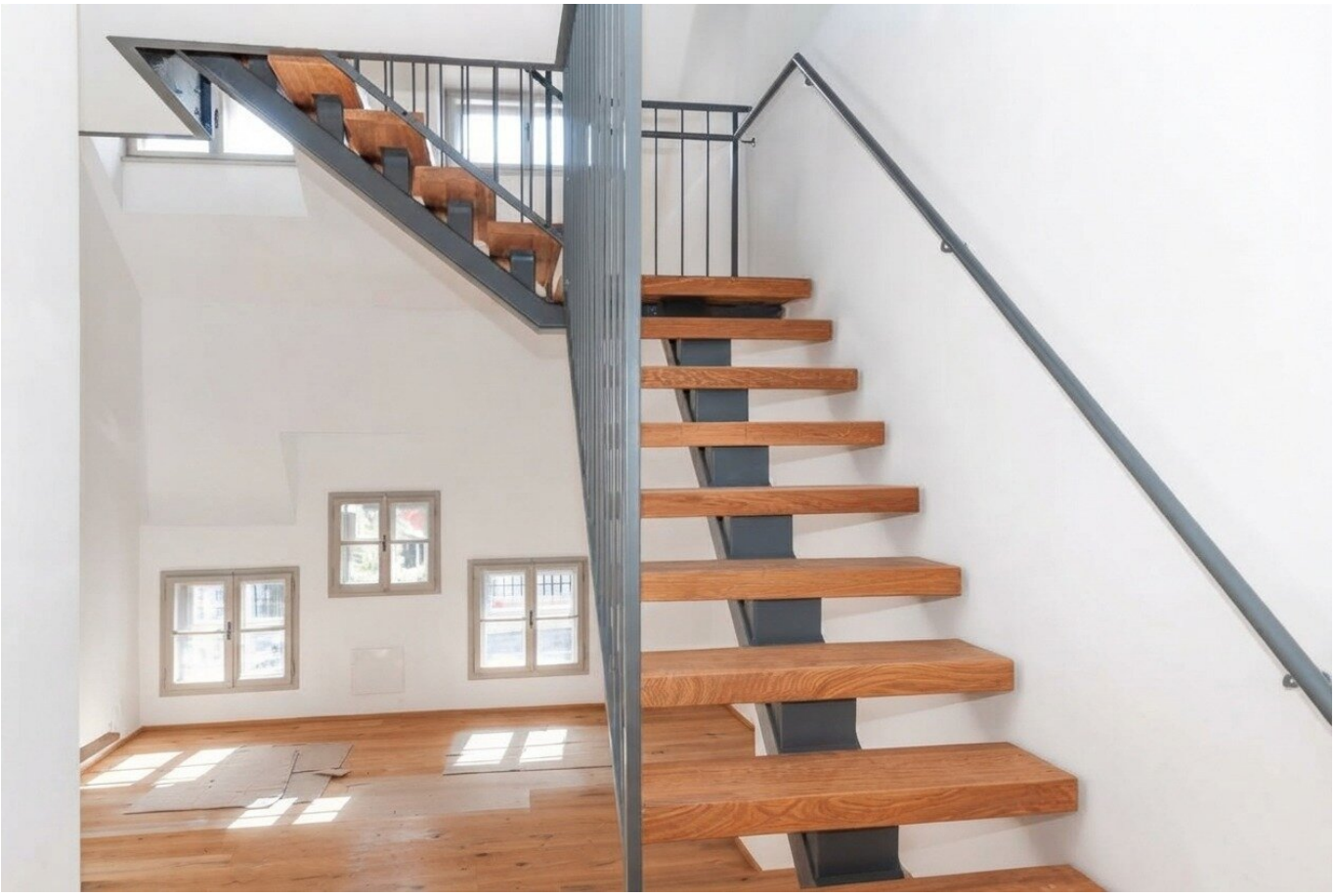
Realitäten Ehrengruber
Untere Hauptstraße 60
7100 Neusiedl am See

T 0664 / 224 69 44

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

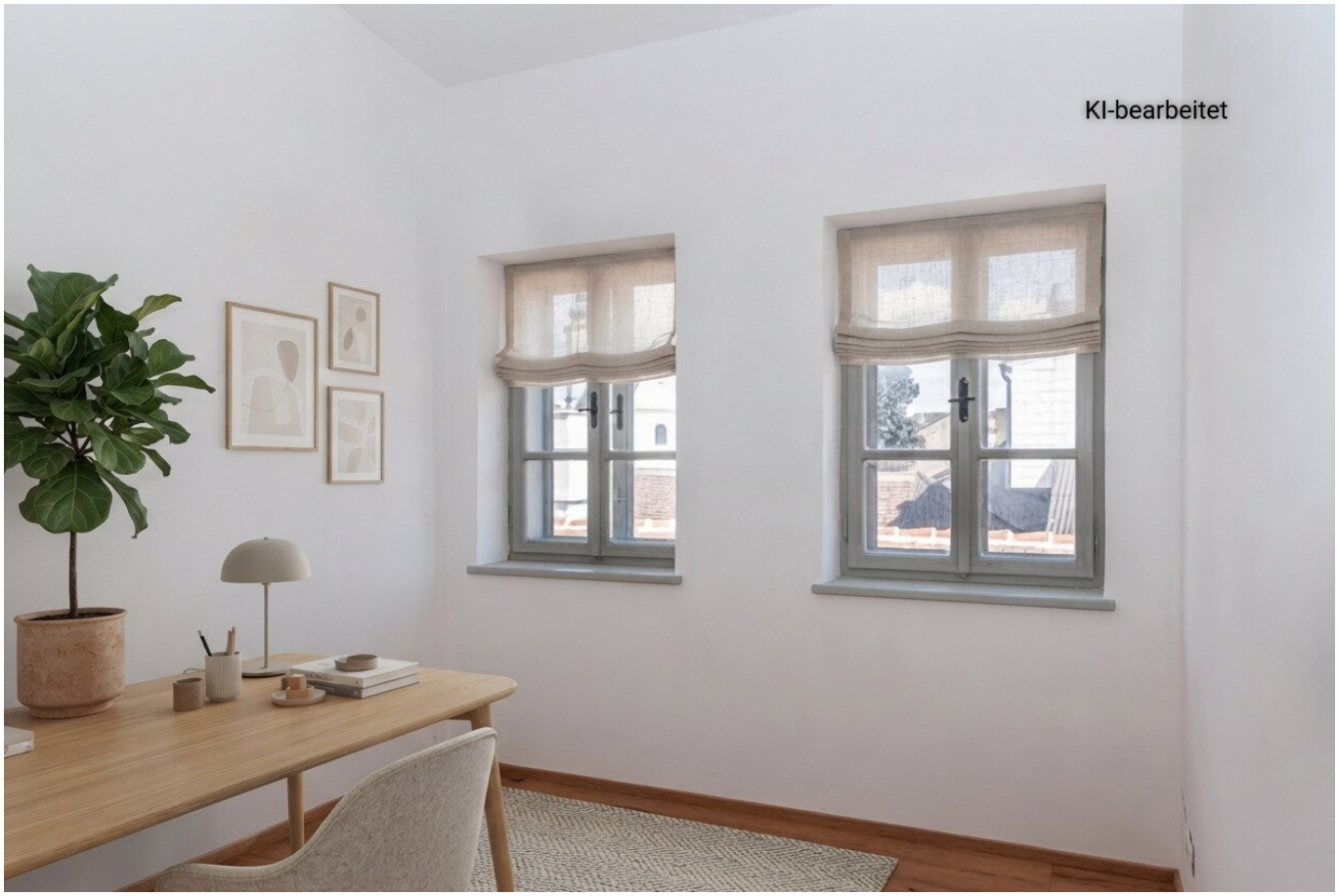

KI-bearbeitet





KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

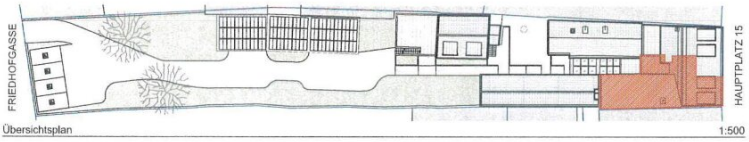

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

2.Dachgeschoß 1:75

1.Dachgeschoß 1:75




Übersichtsplan 1:500

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ATELIER I KAITNA I SMETANA ZIVILTECHNIKER GMBH | Hauptplatz 15, 7100 Neusiedl am See | Vergabe | | | | |
| | PLANINHALT: TOP 03, 1. und 2.Dachgeschoß | PLAN-NR. | INDEX | MASSSTAB FORMAT 1:75 A3 | GEZ. Gru | DATUM 29.11.2025 |

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Bürofläche erstreckt sich über das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Hauses und bietet eine repräsentative Kombination aus historischem Ambiente, großzügiger Raumgestaltung und modernem Arbeitskomfort.

Im **1. Obergeschoss (ohne Aufzug)** befindet sich der Eingangsbereich mit Vorraum, einem separaten WC mit Waschtisch sowie ein großzügig und offen gestalteter Bereich, der sich ideal als Empfang, Besprechungsbereich, Open-Space-Arbeitsplatz oder gemeinsamer Aufenthaltsbereich nutzen lässt. Besonders beeindruckend ist der hohe Luftraum im zentralen Bereich, der für ein außergewöhnlich großzügiges und repräsentatives Raumgefühl sorgt. Ein Kaminanschluss ist vorhanden und bietet zusätzlich die Möglichkeit, dem Büro eine besondere Atmosphäre zu verleihen.

Über eine interne Treppe gelangt man in das **Dachgeschoss**. Hier steht ein weiterer großzügiger, offen gestalteter Bereich mit direktem Ausgang auf die **ca. 13,34 m² große Dachterrasse** zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich als Besprechungsraum, Kreativbereich, Lounge oder als zusätzlicher Arbeitsplatz.

Zwei ruhig zum Innenhof orientierte Räume bieten ideale Voraussetzungen für **Einzelbüros, Besprechungsräume.** Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Die Bürofläche überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung, die offene Gestaltung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**. Der besondere Charakter des denkmalgeschützten Altbaus verbindet sich harmonisch mit einer zeitgemäßen technischen Ausstattung und schafft damit ein außergewöhnliches Arbeitsumfeld für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder andere anspruchsvolle gewerbliche Nutzungen.

## Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Haus
- Maisonette über 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Großzügige, offen gestaltete Räumlichkeiten
- Hoher Luftraum
- Dachterrasse mit ca. 13,34 m²

- Zwei ruhig zum Innenhof orientierte Räume
- Holzfenster
- Travertinböden
- Parkett in den Aufenthalts- bzw. Arbeitsräumen
- Heizung mittels Erdwärme-Tiefenbohrung
- Heizung und Kühlung über Fußbodenheizung und zusätzliche Fan Coils
- Kaminanschluss
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Interne Verbindung zwischen den Etagen
- Kein Aufzug

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap