

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



Objektnummer: 7032/837433

Eine Immobilie von Realitäten Ehrenguber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Wohnfläche:	104,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m ² * 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.

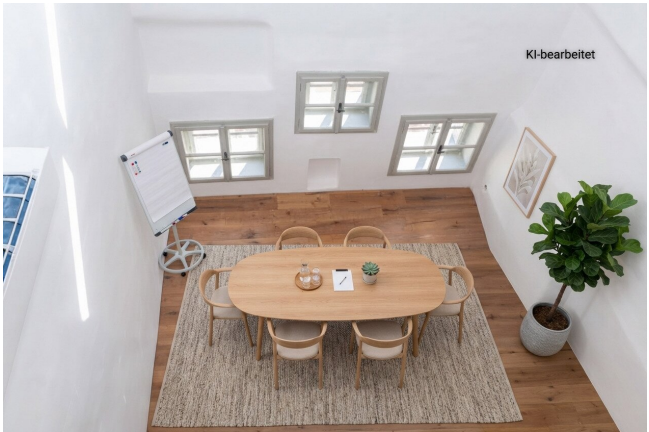
Ihr Ansprechpartner

Mag. Kathrin Ehrenguber-Baumann MSc

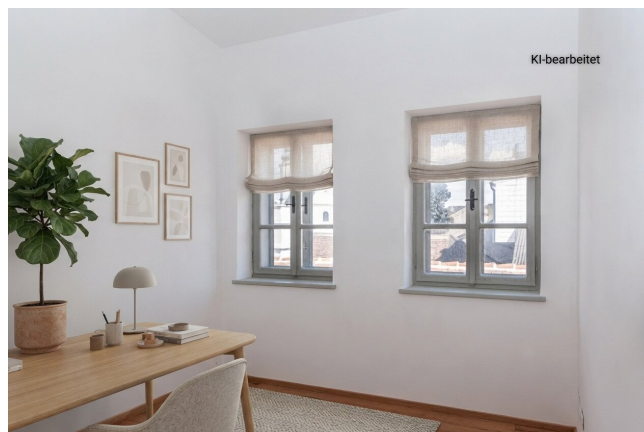
Realitäten Ehrenguber
Untere Hauptstraße 60
7100 Neusiedl am See

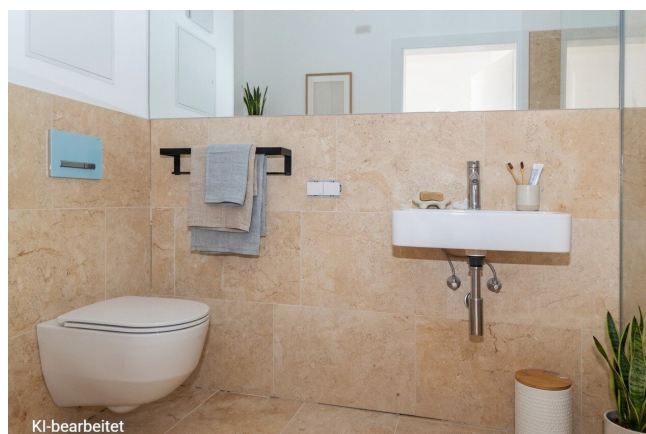
T 0664 / 224 69 44

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















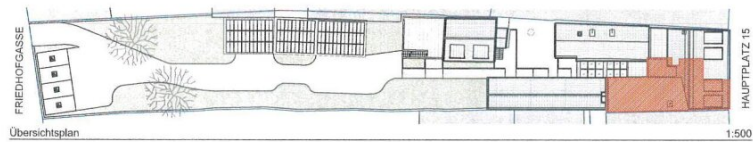
2.Dachgeschoß

1:75



1.Dachgeschoß

1:75



Übersichtsplan

1:500

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