Attraktive Bürofläche in Traiskirchen | 129 m² | Ruhige Lage



Objektnummer: 2121

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	129,00 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.930,23 €
Betriebskosten:	110,25 €
USt.:	22,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

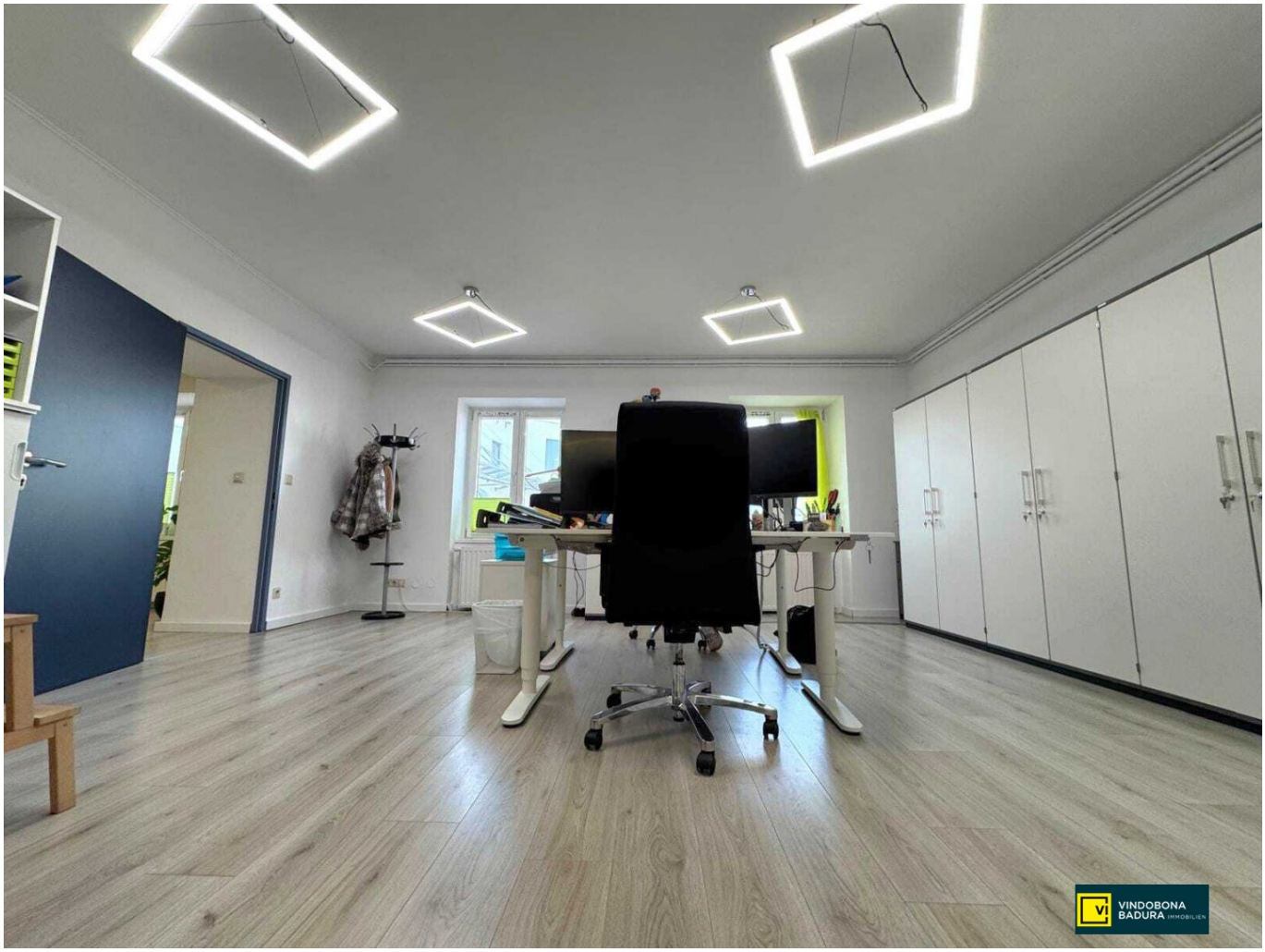
T +43 1 2675755
H 0664 355 92 92

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

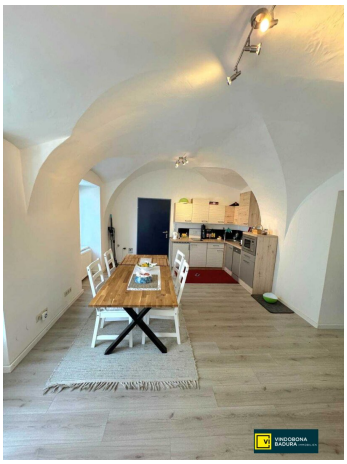








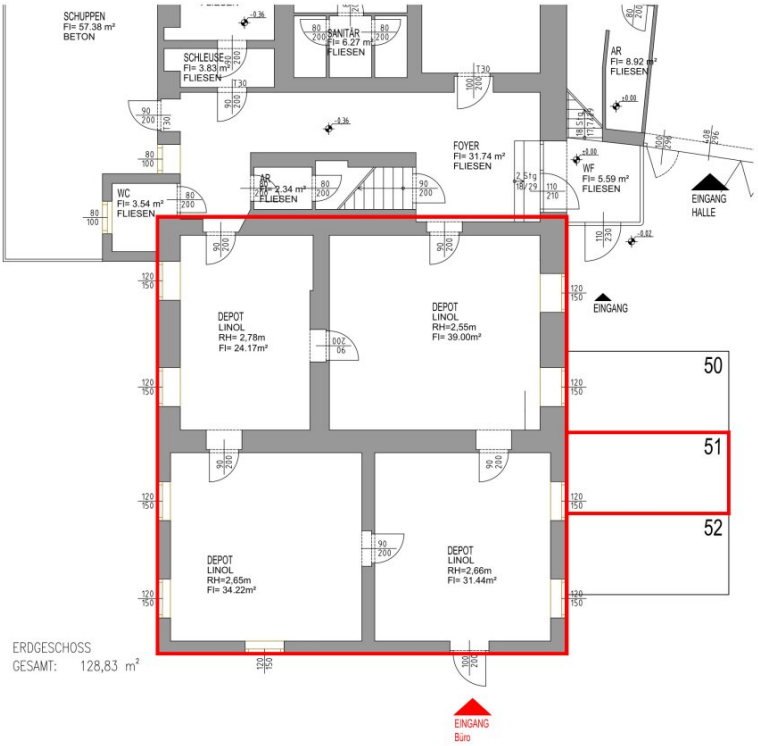




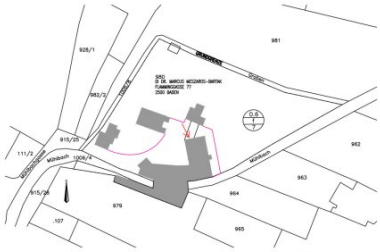








ERDGESCHOSS
GESAMT: 128,83 m²



LAGEPLAN 1:2000

WWW. MESZAROS-BARTAK.AT
LÖWENSTARKE IMMOBILIEN

DR. MESZAROS-BARTAK.AT
IMMOBILIEN PLANUNG ZT GMBH
A-1010 WIEN, HEGELGASSE 8/14
TEL.: +43-664-307-531-8
E-MAIL ARCHITEKTUR@MESZAROS-BARTAK.AT

BESTANDSPLAN-TOP1

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Helles Büro in ruhiger Siedlung | 129 m² | Stellplätze optional | Bestandsfrei übernehmbar

In der **neu entstandenen Mühlbachsiedlung in Traiskirchen** gelangt dieses großzügige und helle Büro mit ca. **123 m² Nutzfläche** zum Verkauf.

Die moderne Wohnsiedlung zeichnet sich durch eine **ruhige, angenehme und freundliche Atmosphäre** aus und bietet ein ansprechendes Umfeld für Unternehmen, Freiberufler und Dienstleister.

Das Büro befindet sich im **Erdgeschoß** und überzeugt durch seine helle und freundliche Raumgestaltung. Die derzeitige Nutzung erfolgt durch eine **Steuerberatungskanzlei**, wodurch sich die Räumlichkeiten ideal für eine Vielzahl von beruflichen Nutzungen eignen.

Ein besonderer Vorteil: Das Büro kann bei Bedarf **innerhalb von drei Monaten bestandsfrei übergeben** werden. Damit steht einer individuellen Nutzung oder Neugestaltung der Räumlichkeiten nichts im Wege.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

• ca. 129 m² Bürofläche

• Erdgeschoß

• Helle und freundliche Räumlichkeiten

• Moderne, neu entstandene Wohnsiedlung

• Ruhige und angenehme Umgebung

• Derzeit an eine Steuerberatungskanzlei vermietet

• Innerhalb von 3 Monaten bestandsfrei übernehmbar

• Stellplätze direkt vor dem Büro optional erwerbbar

• Vielseitig nutzbar – ideal für Büro, Kanzlei, Ordination oder Dienstleistungsbetrieb

Ob zur **Eigennutzung oder als langfristige Investition** – diese Bürofläche bietet eine attraktive Kombination aus moderner Umgebung, guter Nutzbarkeit und flexiblen Übernahmemöglichkeiten.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten: So wurde die gesamte Fassade erst 2022 erneuert, was den gepflegten Gesamtzustand unterstreicht.

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als renditestarke Anlage, Unternehmensstandort oder Kombination aus beidem.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap