Exklusive Bürofläche im Gleisdorfer Zentrum - Erstbezug nach Generalsanierung

DAS FLORIANI
living on top

Florianiplatz 1, 8200 Gleisdorf

Büros, 1. Obergeschoß



Ein Projekt der

T.T. Immobilien Holding GmbH
A-8295 – St. Johann/Haide 111
www.tt-immobilienholding.at

Kontakt:

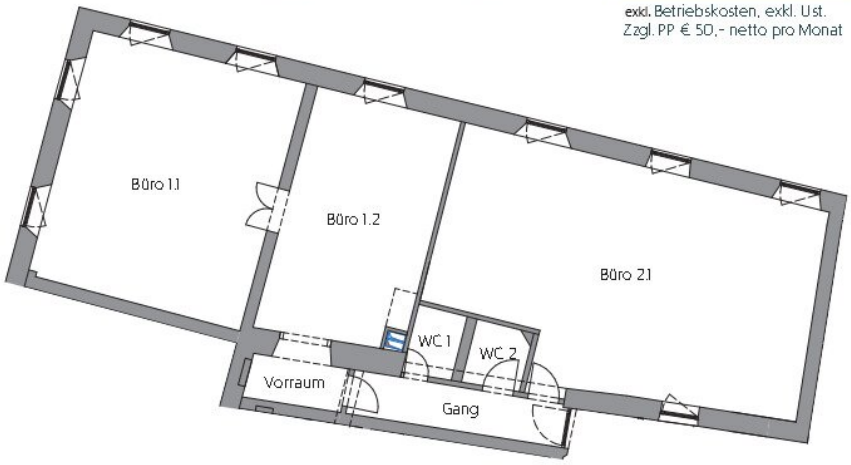
MeGa Immo
Gabriele Messner
office@mega-immo.at
+43 3112 / 31 300
+43 664 / 250 45 00

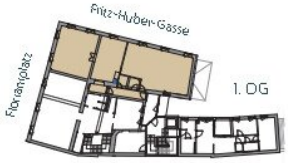
Gesamtfläche:	163,51 m²
Gang:	7,82 m²
Vorraum:	3,70 m²
Büro 1.1:	47,19 m²
Büro 1.2:	30,28 m²
Büro 2.1:	68,64 m²
WC 1:	2,87 m²
WC 2:	3,01 m²

Energiekennzahlen:
$HWB_{Ref,RK}$ = 38,2 kWh/m²a
$CO_{Aeq,SK}$ = 8,9 kg/m²a
FGEE,SK = 0,75

Miete pro m²: € 12,50 netto

exkl. Betriebskosten, exkl. Ust.
Zzgl. PP € 50,- netto pro Monat





5m

N

Irrtum und Änderungen, insbesondere auf Grund von technischen Gegebenheiten, bleiben vorbehalten. Zahlen und Beträge sind Circa-Angaben. Stand: April 2025

Objektnummer: 2202/1181

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Nutzfläche:	163,50 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Messner

MeGa-Immobilien
Schillerstraße 20
8200 Gleisdorf

T +43 3112 31 300
H +43 664 220 92 00

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

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen Bürofläche, die Begeisterung weckt!

Das Büro befindet sich im Obergeschoss eines generalsanierten Wohn- und Geschäftshauses im Herzen von Gleisdorf mit bester Sichtbarkeit für Ihren neuen Firmenstandort.

Was Sie erwartet:

Lichtdurchflutete Räume mit hochwertiger Ausstattung

Barrierefreiheit von der Zugangstür bis in alle Räume

Außenliegende Raffstores für das perfekte Licht- und Sonnenschutzmanagement

Zentrumsnähe mit hoher Sichtbarkeit und exzellenter Erreichbarkeit

Raumkonzept, das Vertrauen schafft

Insgesamt 3 flexibel nutzbare Räume, Aufteilung in zwei eigenständige Einheiten möglich

Stilvolle Bodenbeläge: warme Holzböden und großformatige Fliesen

Akustikdecke und dezente Deckenbeleuchtung für ein angenehmes Arbeitsklima

Ganzjähriger Komfort dank moderner Klimaanlage

Teeküche anschlussbereit; separater WC-Bereich vorhanden

Barrierefreiheit im gesamten Objekt – genau so, wie es heute sein muss

Technik auf dem neuesten Stand

Liftzugang direkt ins Obergeschoss

Effizientes Heiz-/Kühlkonzept

WLAN-fähige Infrastruktur mit ausreichenden Strom-/Datenanschlüssen in allen Räumen

Carport optional verfügbar (€ 50,- netto/Monat)

Lage und Umfeld – Ihr Standortvorteil

Top-Lage im Zentrum von Gleisdorf, mit hoher Sichtbarkeit

Nähe zu Bahn, Bus, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen

Optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeitende

Mietkonditionen und Highlights

Miete pro m²: € 12,50 exkl. Betriebskosten, exkl. USt

ZZgl. Parkplatz: € 50,00 netto/Monat

Betriebskosten: ca. € 2,90/ m²

Kaution: 5 Bruttomonatsmieten

Flexible Nutzung: Eine Einheit oder Aufteilung in zwei Einheiten möglich

Besichtigung Gern stehen wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage für weitere Informationen und einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap