IHR REPRESENTATIVES BÜRO mit optionaler Halle, schnell an A2, A21, A23 und S1



Büro 1 (164qm gesamt) Raum 1, Möblierung KI generiert

Objektnummer: 2699/1942

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	295,00 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Stellplätze:	20
Heizwärmebedarf:	D 142,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaltmiete (netto)	2.890,45 €
Kaltmiete	3.600,12 €
Betriebskosten:	642,99 €
Heizkosten:	447,89 €
USt.:	809,61 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Buchart

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden


RE/MAX


RE/MAX

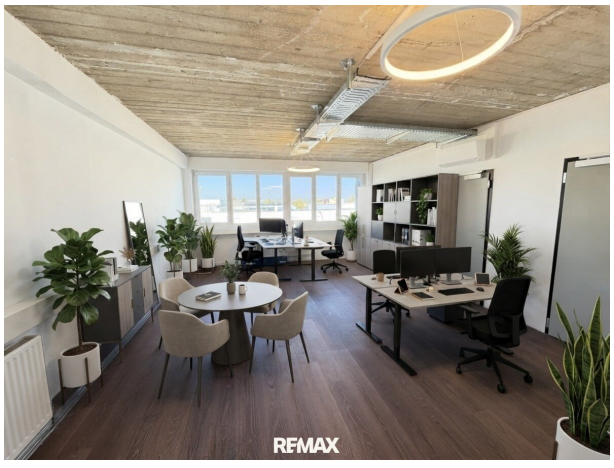

RE/MAX


RE/MAX

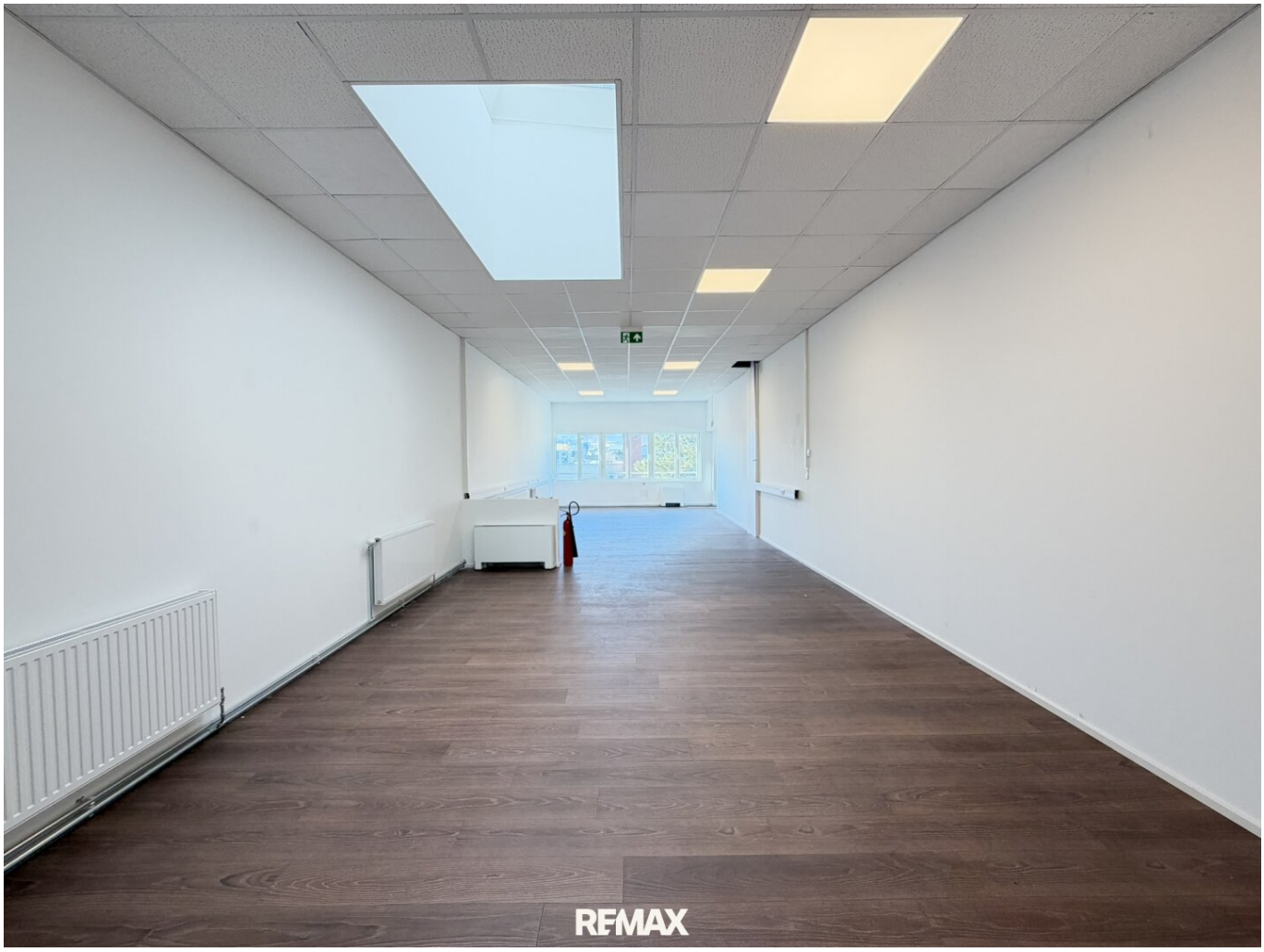

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

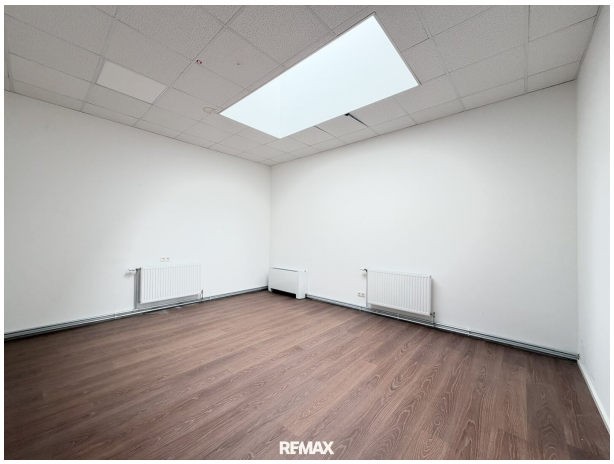

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

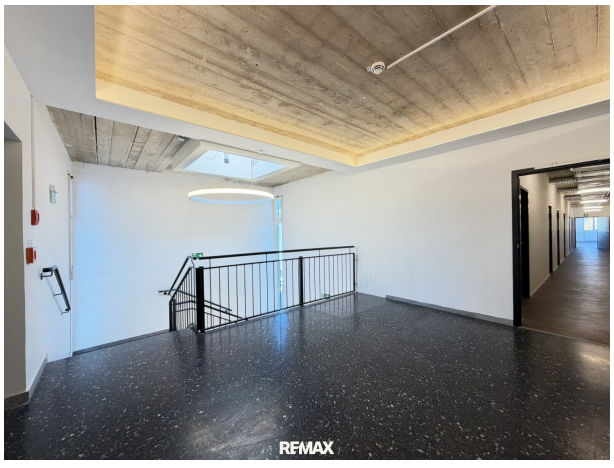

RE/MAX







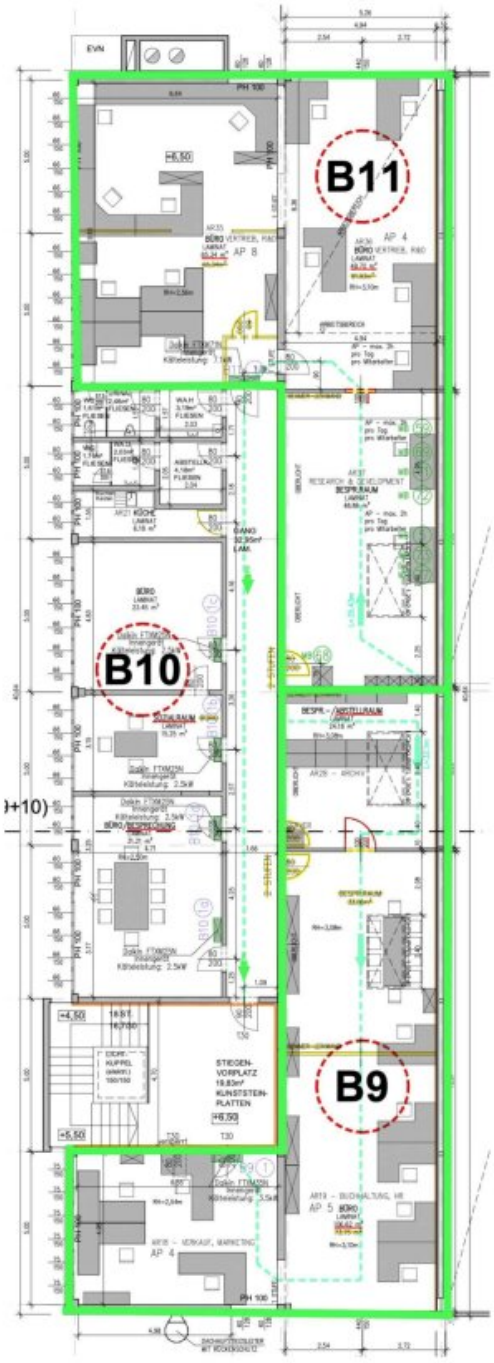

DAIKIN
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

B11=Büro 1

B9= Büro 2



RE/MAX

Objektbeschreibung

Flexibel, gut erreichbar, nachhaltig: Ihr neuer Unternehmensstandort in Brunn am Gebirge

IHRE VORTEILE auf einen Blick

- **2 flexibel nutzbare Büroeinheiten** mit ca. 130,80 m² bzw. ca. 163,90 m²
- **jeweils in 3 Räume trennbar**

  zB je 2 lichtdurchflutete Büroräume und ein Archiv oder Lager mit Dachfensterkuppel (elektrisch bedienbar)
- **separat anmietbar**
- mit Klimaanlage
- mit Stromleisten mit ausreichend Steckdosen
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- PKW-Stellplätze direkt bei der Liegenschaft
- Photovoltaikanlage am Standort
- E-Ladestationen mit Hyperchargern für Elektrofahrzeuge
- moderne, gepflegte Gewerbeimmobilie
- sehr gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner
- attraktive Lage im etablierten Gewerbegebiet von Brunn am Gebirge mit Blick in die Weinberge
- **OPTIONAL bis zu 20 Stellplätze** zusätzlich anmietbar
- **OPTIONAL ebenerdig zugänglich Halle mit >1000m² und elektrischem Einfahrtstor** zusätzlich anmietbar

Objektbeschreibung

Wir vermieten 2 moderne Büroeinheiten, die sich flexibel nutzen lassen. Die gepflegte Gewerbeimmobilie verbindet zeitgemäße Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung und ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür. Sie ist damit ein professioneller Standort für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit, Komfort und einen repräsentativen Auftritt legen.

Die beiden Einheiten können **separat angemietet** werden:

- **Büroeinheit 1 (B9):** ca. 130,80 m²
- **Büroeinheit 2 (B11):** ca. 163,90 m²

So finden sowohl kleinere Teams als auch wachsende Unternehmen die passende Fläche.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Flächen lassen sich individuell gestalten und an unterschiedliche Arbeitsplatzkonzepte anpassen. Ob klassische Büroräume, Team- und Projektbüros, Beratungs- und Besprechungsräume, Schulungsflächen, Showroom oder repräsentativer Firmensitz: Die Räumlichkeiten bieten den Rahmen, den Ihr Unternehmen braucht, heute und in Zukunft.

Nachhaltig und zukunftsorientiert

Der Standort verfügt über eine **Photovoltaikanlage** sowie **Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge**. Damit unterstützt die Immobilie nachhaltiges Wirtschaften und erfüllt die Anforderungen moderner Unternehmen und ihrer Mitarbeiter an eine zeitgemäße Mobilität.

Lage: Standort mit bester Erreichbarkeit

Die Liegenschaft liegt in Brunn am Gebirge, unmittelbar südlich von Wien, und ist hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Mit dem Auto: Über die nahegelegene A2 Südautobahn, die A21 Wiener Außenring Autobahn und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße erreichen Sie Wien, den Flughafen Wien sowie die wichtigen Wirtschafts- und Verkehrsräume der Süd- und Ostregion schnell und bequem.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: Mehrere Buslinien in der Umgebung verbinden den Standort mit den Bahnhöfen Brunn-Maria Enzersdorf und Mödling. Von dort bestehen weiterführende Verbindungen nach Wien und ins südliche Niederösterreich.

Ein Standort, der Ihren Mitarbeitern den täglichen Arbeitsweg erleichtert und Ihren Kunden und Geschäftspartnern einen unkomplizierten Besuch ermöglicht.

Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie über Mietkonditionen, Verfügbarkeit und Ausstattungsdetails und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap