



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 1054

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3550€

Straße: Wiener Straße

2352 Gumpoldskirchen

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

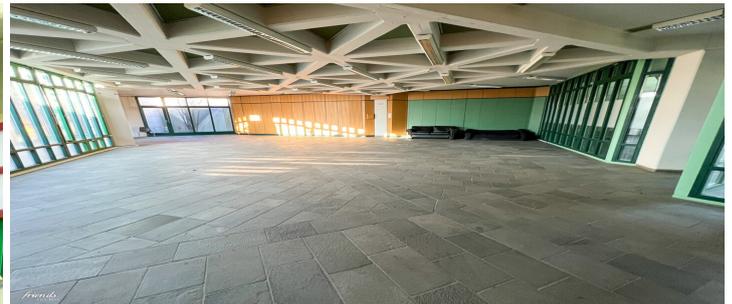
Florian Stift

Tel: 0676 5144162

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Nutzfläche: 515.03m<sup>2</sup>

## **Vielseitiges Geschäftslokal mit Flair im Weinort Gumpoldskirchen!**



Zur Vermietung gelangt dieses sehr große ca. 515m<sup>2</sup> große Büro/Praxis im Zentrum von Gumpoldskirchen.

Das Büro befindet sich direkt an der Straße und teilt sich wie folgt auf.

Erdgeschoss:

ein Foyer

ein Büroraum ca. 150m<sup>2</sup>  
zwei Besprechungszimmer  
ein Lager/Archiv  
ein Tresorraum  
ein Mitarbeiter- / Pausenraum mit Terrasse  
zwei Garderoben  
zwei Toiletten  
ein Technikraum

Obergeschoss:

ein Büroraum ca. 76m<sup>2</sup>  
eine Teeküche  
mehrere Lagerflächen  
zwei Garderoben  
zwei Toiletten  
sehr große Dachterrasse  
sehr großzügiger Flur

Über das helle Foyer gelangt man in den großen Büroraum. Von da aus erreicht man, zwei Besprechungszimmer und ein Lager/Archiv. Am Tresorraum vorbei gelangt man in den Pausenraum mit zwei getrennten Garderoben und Toiletten, sowie dem Technikraum. Eine charmante, gemütliche Terrasse eignet sich gut um in der Mittagspause Energie zu tanken.

Zurück im Foyer gelangt man rechter Hand zur Treppe. Dies führt in einen großen Flur mit Zugang zu zwei weiteren Garderoben mit Toiletten und einem großzügigen, lichtdurchfluteten Büro mit eigener Teeküche und Zugang zur herrlichen Dachterrasse.

## LAGE

Im wunderbaren Weinort Gumpoldskirchen erreicht man über kurze Distanz alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Schnellbahnstation Gumpoldskirchen, die Musik-Mittelschule, die Volksschule und das Freibad. Der Ort ist umgeben von zahlreichen Weinbergen und tollen Lauf-, Rad- und Wanderwegen.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

&lt;1.250mApotheke &lt;2.500mKrankenhaus &lt;5.250mKlinik  
&lt;6.000mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;750mHöhere  
Schule &lt;3.250mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei  
&lt;250mEinkaufszentrum &lt;2.750mSonstigeBank &lt;250mGeldautomat  
&lt;250mPolizei &lt;1.250mPost &lt;250mVerkehrBus &lt;250mBahnhof  
&lt;500mAutobahnanschluss &lt;4.500mStraßenbahn &lt;2.500mU-Bahn  
&lt;10.000mFlughafen &lt;9.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 515.03m<sup>2</sup>

hwbwert: 138.87m<sup>2</sup>

hwbklassse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3550€

Kautlon: 11715€

Nebenkosten: 550€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: 0676 5144162

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)