

Inserat ID: 83329

erstellt am : 15.08.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1535.72€

Straße: Hauptstraße

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

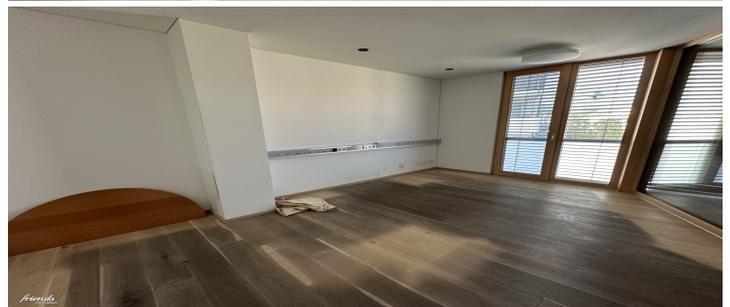
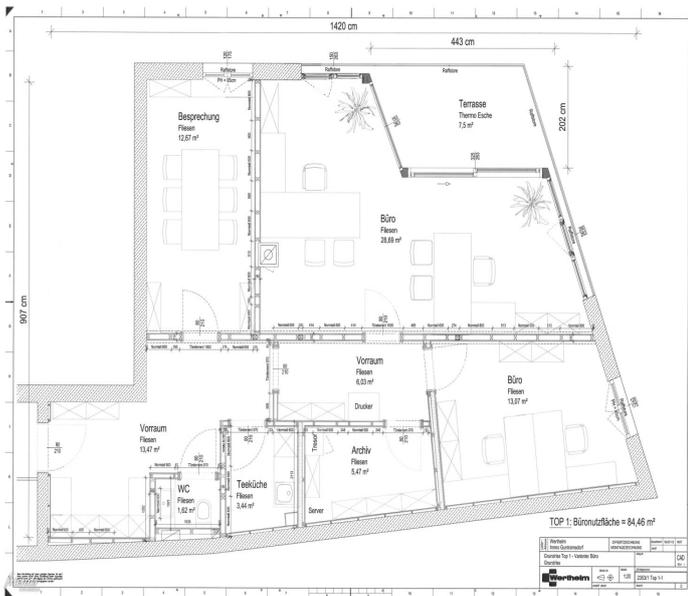
Laura Reiter

Tel: +43 664 3901179

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

Wohnfläche: 84.46m<sup>2</sup>

## Modernes Büro mit Personenaufzug in zentraler Lage!



Das Büro/Praxis befindet sich in Guntramsdorf neben dem Rathausviertel in sehr zentraler Lage.

Das moderne 3 Zimmer Büro mit Terrasse teilt sich wie folgt auf:

- großzügiger Vorraum
- Besprechungszimmer
- Bürozimmer 1
- Bürozimmer 2
- Teeküche
- WC

Archiv mit Tresor

Ein Kellerabteil mit Licht und Strom steht zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Badnerbahn Haltestation Guntramsdorf. Ebenfalls Nahversorger wie Billa, Bipa, Frisör, Caféhaus und eine Vielzahl an Heurigen.

Attraktiv ausgestattet, in einem Niedrigenergiegebäude der Energieeffizienzklasse A  
Videoüberwachung - Bewegungen im Unter- und Erdgeschoß werden aufgezeichnet.  
zugeordneter versperrbarer Abstellraum im Erdgeschoß mit 220V-Steckdose.  
Müllraum, Abstellraum für Fahrräder oder Kinderwagen im Erdgeschoß.  
Aufzug - barrierefrei vom Untergeschoß bis ins 3. Obergeschoß.  
Wohnungseingangstür - WERTHEIM Sicherheitstür Widerstandsklasse 3.  
Fenster und Glaselemente - Holz-Aluminium-Qualität mit Dreischeibenverglasung.  
Sonnenschutz - Raffstores und wo vorgesehen Markisen, elektrisch betrieben.  
Heizung, Warmwasser - Wärmepumpe mit Wärmequelle Außenluft.  
Fußbodenheizung - Steuerung mit Raumthermostaten über KNX-Systemtechnik.  
Notstromaggregat - Bei Netzausfall sorgt ein Notstromaggregat für die Stromversorgung.  
Elektroinstallation - KNX Systemtechnik.  
Fernsehanschluss - vorgerichtet für A1 TV oder Kabelsignal oder SAT-Gemeinschaftsanlage.  
Türkommunikation - Freisprechanlage, optional visuell über Touchscreen.

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 &lt;1.250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;4.250m Krankenhaus &lt;4.750m Kinder  
&lt; Schulen Kindergarten &lt;500m Schule &lt;250m Höhere Schule  
&lt;3.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei &lt;250m Einkaufszentrum  
&lt;3.500m Sonstige Bank &lt;250m Geldautomat &lt;250m Polizei &lt;250m Post  
&lt;250m Verkehr Bus &lt;250m Bahnhof &lt;250m Autobahnanschluss  
&lt;2.250m U-Bahn &lt;9.250m Straßenbahn &lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Wohnfläche: 84.46m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1535.72€

Nebenkosten: 264.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Laura

Nachname: Reiter

Tel.: +43 664 3901179

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