

Inserat ID: 204552

erstellt am : 04.03.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 847000€

Straße: Tullnerstraße

3423 St. Andrä-Wördern

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

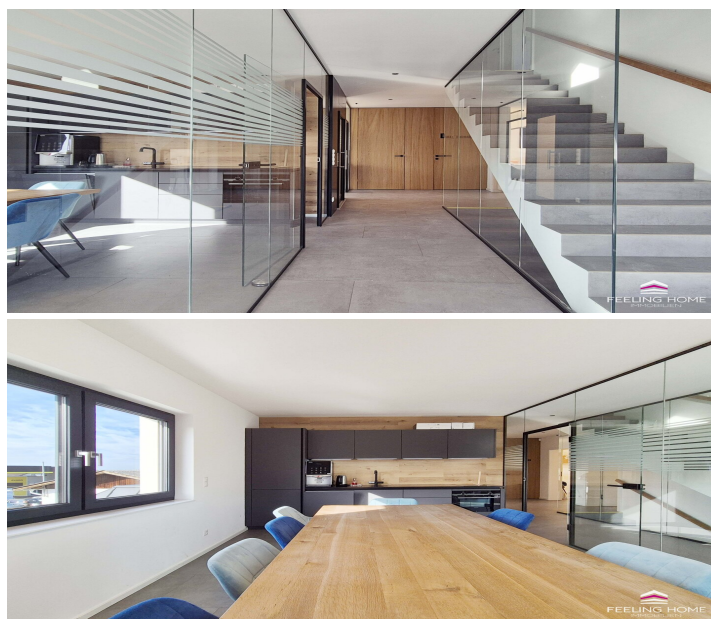
Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Nutzfläche: 286.57m²

Ihr repräsentativer Firmensitz im Wiener Speckgürtel! Befristete Osteraktion!



Modernes Bürogebäude mit Umwidmungspotenzial ? Neubau 2021!

Sie suchen einen professionellen Firmensitz mit Wiener Nähe, aber ohne Wiener Preise?

Dieses moderne Geschäftsgebäude in St. Andrä-Wördern bietet Ihnen die ideale Balance:

repräsentative Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage, nur 30 Minuten von Wien entfernt ? bei deutlich attraktiveren Konditionen als in der Hauptstadt.

Besonders gut geeignet für:

KMU, Beratungs- und Planungsbüros
IT-Dienstleister und Agenturen

Steuerberater, Rechtsanwälte, Architekten
Medizinische/therapeutische Praxen
Unternehmen mit hybriden Arbeitsmodellen
Startups und Freiberufler mit Work-Life-Integration

Standort: Wo Erreichbarkeit auf Lebensqualität trifft
Top-Anbindung für Pendler und Geschäftskunden
Öffentlicher Verkehr:

S40 Bahnhof St. Andrä-Wördern direkt im Ort
30 Minuten nach Wien ? perfekt für Kundentermine
Busanbindung 411 nur 314 m entfernt
Ideale Pendleranbindung für Ihr Team

Straßenanbindung:

Zentrale Straßenlage mit hoher Sichtbarkeit
Schneller Zugang zu Klosterneuburg und Tulln
Exzellente Erreichbarkeit für Kunden und Partner

INFRASTRUKTUR

St. Andrä-Wördern bietet Ihren Mitarbeitern alles für hohe Lebensqualität:

Vollständige Nahversorgung (Billa-Neueröffnung in Kürze)
Ortszentrum in 5 Gehminuten
Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten
Restaurants, Cafés und Donau-Freizeitmöglichkeiten
Attraktive Wohnlage = zufriedene Mitarbeiter

Das Objekt: Durchdacht bis ins Detail
Großzügige 286,57 m² auf drei Ebenen ? flexibel nutzbar! Neubau 2021 in Ziegel-Massivbauweise ?
moderne Architektur, die Ihre Professionalität unterstreicht.
Erdgeschoss (ca. 65,1 m²) ? Funktional & barrierefrei

Praktische Lager- und Archivräume
Vollausgestattetes Badezimmer
Waschküche
Barrierefreier Zugang ? inklusiv für Mitarbeiter und Kunden
Moderner Lastenaufzug für komfortablen Warentransport

1. Obergeschoss ? Ihr produktiver Arbeitsbereich

Mehrere lichtdurchflutete Büroräume
Große Küche, ideal als Besprechungsraum für Kundengespräche
Praktischer Abstellraum und WC
Angenehme Raumhöhe für konzentriertes Arbeiten
Barrierefreier Zugang per Lastenaufzug
Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort

Dachgeschoss ? Ihr Alleinstellungsmerkmal
Zusammen mit dem 1. OG: 221,47 m² vielseitig nutzbare Fläche

Hochwertige 3-fach verglaste Velux-Dachfenster mit elektrischer Steuerung

Regensensor für automatischen Wetterschutz
Mehrere flexibel gestaltbare Räume für Einzelbüros oder Open Space
Küche und WC
Klimaanlagen-Vorbereitung ? ready für höchsten Komfort
Umbaupotenzial zur Wohnung ? perfekt für Eigentümer-Unternehmer

AUSSTATTUNG Technologie, die Ihre Arbeit erleichtert!
Digitale Infrastruktur

LAN-Anschluss in jedem Büroraum ? ready für Ihre IT
LED-Beleuchtung im Stiegenhaus
Alarmsicherung für maximalen Schutz

Komfort & Klima

Elektrische Beschattungssysteme (Zip, Rollläden, Raffstore)
Schallschutzglas trotz Straßenlage ? konzentriertes Arbeiten garantiert
Fußbodenheizung auf allen Ebenen
Klimaanlagen-Vorbereitung im DG

Mobilität & Nachhaltigkeit

6 PKW-Stellplätze (davon 4 überdachte Carports)
E-Mobilität ready: 1x Wallbox-Charger aktiv, 1x vorbereitet
Photovoltaikanlage 9-10 kW mit Stromspeicher (Südausrichtung)
Wärmepumpe ? energieeffizient & nachhaltig

Flexibilität für Ihre Zukunft

Aktuelle Widmung: Büro im Bauland-Kerngebiet
Ihr Vorteil: Die Eigentümer haben bereits die Umwidnungsmöglichkeit in Wohnnutzung oder gemischte Nutzung (Wohnen & Arbeiten) prüfen lassen.
Das eröffnet Ihnen vielfältige Szenarien:

Reiner Firmensitz ? klassische Büronutzung
Praxisräume ? ideal für Ärzte, Therapeuten, Berater
Co-Working-Space ? moderne Arbeitsplatzkonzepte
Live-Work-Konzept ? Büro unten, Wohnung oben für Eigentümer
Showroom & Schulungsräume ? für kundenorientierte Unternehmen
Zukunftssichere Investition ? Umwidmung erhöht Wertpotenzial

Wirtschaftlichkeit: Investition, die sich rechnet
Niedrige Betriebskosten durch modernste Technik

Photovoltaik mit Stromspeicher ? minimale Energiekosten
Hochwertige Wärmedämmung & 3-fach Verglasung
???????Effiziente Wärmepumpe

Attraktive Alternative zu Wiener Büroflächen

Attraktive Mietrenditen
Gleiche Erreichbarkeit für Wiener Kunden (30 Min.)
Höhere Lebensqualität für Mitarbeiter
???????Wertstabile Lage im begehrten Wiener Speckgürtel

HARD FACTS

Baujahr 2020 ? Fertigstellung 2021
Ziegel-Massivbauweise
Luftwärmepumpe, hochwertige Wärmedämmung
3-fach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutzglas
Robuster Vinylboden, im Schauraum Parkettboden
???????Waschküche im Erdgeschoss

SONSTIGES

Diese Immobilie steht für modernes Arbeiten mit Zukunftsperspektive ? hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und die einzigartige Möglichkeit zur Umwidmung machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Investition! Ob als Firmensitz, Praxisräumlichkeiten, Co-Working-Space oder als kombinierte Wohn- und Arbeitsstätte ? die Möglichkeiten sind vielfältig! Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Objekt!

Befristete Osteraktion nur gültig bis zum 30. April 2026! Das Haus kann wahlweise um EUR 847.000,- (ohne ausgewiesene Mehrwertsteuer) oder um netto EUR 762.300,- zzgl. 20 % USt. (brutto EUR 914.760,-) erworben werden.

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT Maklerhonorar: 3% zzgl. 20%

USt.Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1% Grunderwerbssteuer: 3,5% Kaufvertragsserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

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

Eckdaten

Nutzfläche: 286.57m²

Zimmer: 10

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 34.1m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.66m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 847000€

Nebenkosten: 220.18€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at