



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4939

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 585000€

Straße:

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Wittmann

Tel: +43 676 780 76 73

[pw@kk-immo.at](mailto:pw@kk-immo.at)

## SCHÖNES GROSSES BÜRO - GUTE LAGE



Im einem Bürohaus aus dem Jahr 1996 steht ein 260 m<sup>2</sup> großes Büro mit sehr großer Terrasse über 100 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

Das Büro liegt im 3. Stock und ist bequem über den Personenlift zu erreichen.

Über den Eingangsbereich gelangt man über die Cafeteria, die auch als Büroraum nutzbar ist, in den großen Schulungsraum.

Dieser ist mit einer über 5 m breiten elektrischen Leinwand und einem Tageslichtprojektor ausgestattet. Weiters steht noch eine auf Rädern montierte Tafel, diverse Vortragshilfsmittel usw. zur Verfügung.

Besonders erwähnenswert ist die mobile Trennwand, die durch ihre geniale Konstruktion eine

komplette akustische Trennung zwischen dem Schulungsraum und dem dann neu entstehendem Besprechungsraum, ermöglicht.

Benachbart ist das Sekretariat, danach kommt das Chefzimmer.

Vom Schulungs-Besprechungsraum sowie auch vom Chefzimmer geht man auf die große Terrasse.

Perfekt um Pausenlocation ebenso wurden dort auch schon Grillfeste gefeiert.

Ein Programmierzimmer und der Technikraum runden das großzügige Angebot ab.

Alle Räume haben Tageslicht!

Im Zentrum des Büros befinden sich ein Technik- und ein Buchhaltungslager.

Angrenzend der klimatisierte CPU Raum.

Der die einzelnen Zimmer verbindende Gang wird zusätzlich auch als Druck- und Kopierbereich genutzt.

2 WC mit jeweils einem Waschraum stehen für Damen und Herren getrennt zur Verfügung.

Die Teeküche ist komplett mit allen notwendigen Geräten ausgestattet

Die Netto BK von 675 ? sind inkl. Heiz- und Warmwasserkosten!

Es erwartet Sie ein schönes großes Büro mit sehr gut nutzbarem Grundriss, wo alle Aufenthaltsräume über Tageslicht verfügen!

#### Eckdaten

- Besprechungsraum 20,94 m<sup>2</sup>
- Schulungsraum 36,56 m<sup>2</sup> oder bei geöffneter Trennwand 57,50 m<sup>2</sup>
- Sekretariat 24,18 m<sup>2</sup>
- Chefzimmer 25,80 m<sup>2</sup>
- Programmierzimmer 20,56 m<sup>2</sup>
- Technik 20,77 m<sup>2</sup>
- Test-Raum 8,00 m<sup>2</sup>
- CPU-Raum 12,25 m<sup>2</sup>
- Lager-Technik 10,89 m<sup>2</sup>
- Lager Buchhaltung 4,95 m<sup>2</sup>
- Gang mit Drucker-Kopierbereich
- 2 WC's mit Vorraum
- Teeküche 5,10 m<sup>2</sup>
- Cafeteria 28,75 m<sup>2</sup>, auch als weiterer Büroraum nutzbar
- Eingangsbereich
- grosse Terrasse, Ausgang vom Schulungs-Besprechungsraum und Chefzimmer

VB 585.000 ? plus 20% MwSt.

## Ausstattung

- Verkabelung bis zu 1 Gigabit
- Klimatisierter CPU Raum
- große elektrisch zu bedienende Leinwand mit Tageslichtprojektor im Schulungsraum
- außen liegender Sonnenschutz
- sehr große Terrasse für Pausen und Grillplatz
- Teeküche voll ausgestattet
- Damen und Herren WC getrennt
- 4 Stellplätze dem Büro zugeordnet

## Infrastruktur

- Hofer, Billa, Apotheke, Fitnessstudio, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs um die Ecke
- Gemeindeteich zum Schwimmen ( ideal nach der Arbeit ) auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- viele auch internationale Firmen in unmittelbaren Nachbarschaft
- Bezirkshauptstadt Mödling, mit dem Landeskrankenhaus, in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

## Verkehrsverbindungen

- Autobahnknoten Wr. Neudorf (Südautobahn)
- Badner Bahn Station vor der Haustüre
- Schnellbahnstation Mödling

Für weitere Bilder und Grundrisse fordern Sie bitte ein Exposé an.

Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung!

Sie erreichen mich unter +43 676 780 76 73.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit/Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;500m Krankenhaus &lt;2.000m Klinik &lt;2.500m Kinder  
&lt; Schulen/Schule &lt;1.500m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule  
&lt;2.000m Nahversorgung/Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum  
&lt;1.000m Sonstige/Bank &lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Post  
&lt;1.500m Polizei &lt;1.000m Verkehr/Bus &lt;500m U-Bahn &lt;6.000m Bahnhof  
&lt;500m Straßenbahn &lt;3.500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 117.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

## Preisinformationen

Kaufpreis: 585000€

Nebenkosten: 675€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Wittmann

Tel.: +43 676 780 76 73

E-Mail: pw@kk-immo.at