

## **Ruhiges Büro mit Top Verkehrsanbindung (ÖBB/A1) im Betriebspark Pressbaum**



Büro

**Objektnummer: 4628**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Bürofläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaltmiete (netto)</b>	496,82 €
<b>Kaltmiete</b>	585,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,35 €
<b>USt.:</b>	117,03 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Parkplatz optional mtl. € 40,-- zzgl. USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



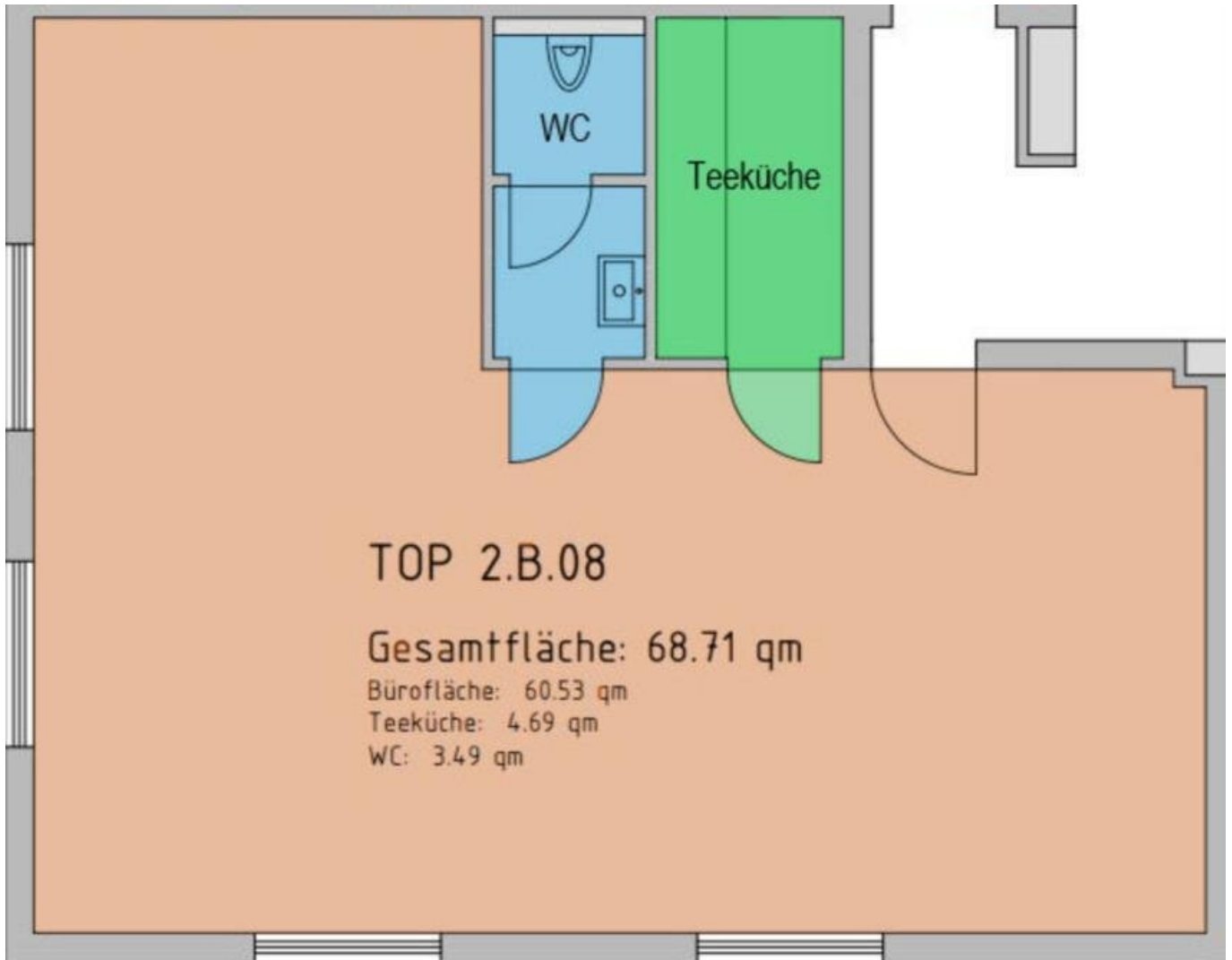
### ?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

Der Betriebspark Pressbaum befindet sich nur wenige Kilometer von der Wiener Stadtgrenze entfernt, am Westende der stetig wachsenden Stadtgemeinde Pressbaum.

Sowohl kleinere Handels- und Consultingunternehmen und Gewerbefirmen als auch international tätige Firmen haben dort am Waldrand ihre Firmenstandorte und sind aufgrund der hervorragenden Anbindung und der günstigen Konditionen zufriedene Mieter.

Das Büro ist in sehr gutem Zustand. Es liegt im zweiten Stock des ostseitigen Bürotraktes und verfügt über ein WC und einen Nebenraum der als Teeküche gestaltet und eingerichtet ist. Das Büro ist durch attraktive Einbauten strukturiert und bietet damit Kommunikationszonen und abgeschlossener Bereiche.

10 Minuten zur Wiener Stadtgrenze - 1,6 km bis zur Autobahnauffahrt Pressbaum Richtung Wien und St. Pölten - 600 m zur S-Bahnstation Rekawinkel - 700 m zur Bushaltestelle Sanatorium - öffentlich erreichbar in nicht einmal 40 Minuten von Wien Hütteldorf - 1,2 km zum Gasthaus Mayer mit Mittagstisch-Angebot

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

#### Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap