

## **EXCLUSIVE Büro/Ordination für einen STARTUP - Großglobnitz bei ZWETTTL im Waldviertel**



Ansicht Ausstellungsfläche - Pic 1

**Objektnummer: 7530/62**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	741,41 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	62,57 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	633,99 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

FRÖSCHL  
real estate





FRÖSCHL  
real estate











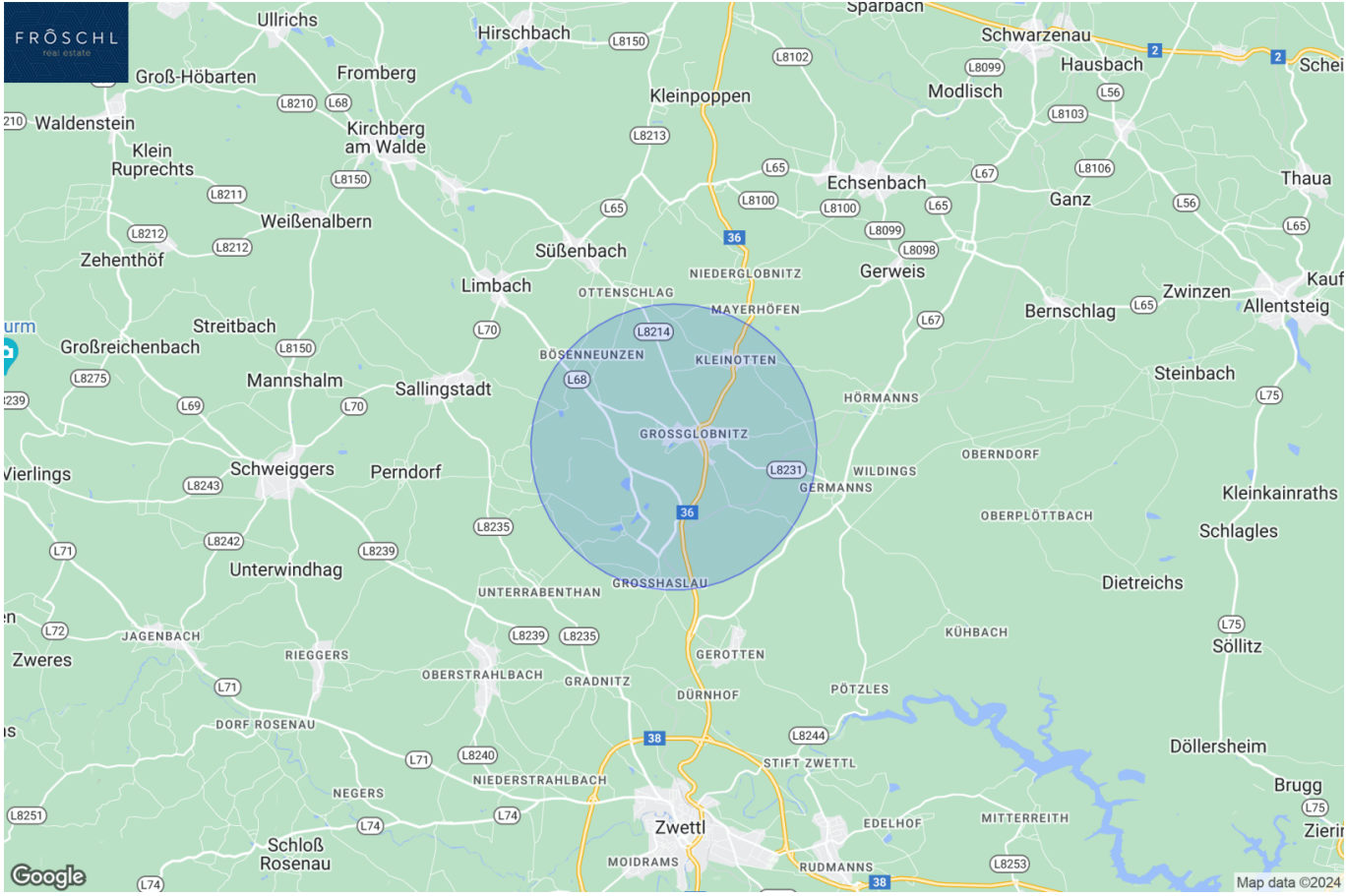




FRÖSCHL  
real estate









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

460,78 m<sup>2</sup>

4959,79 ft<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

6,08 m<sup>2</sup>

65,48 ft<sup>2</sup>

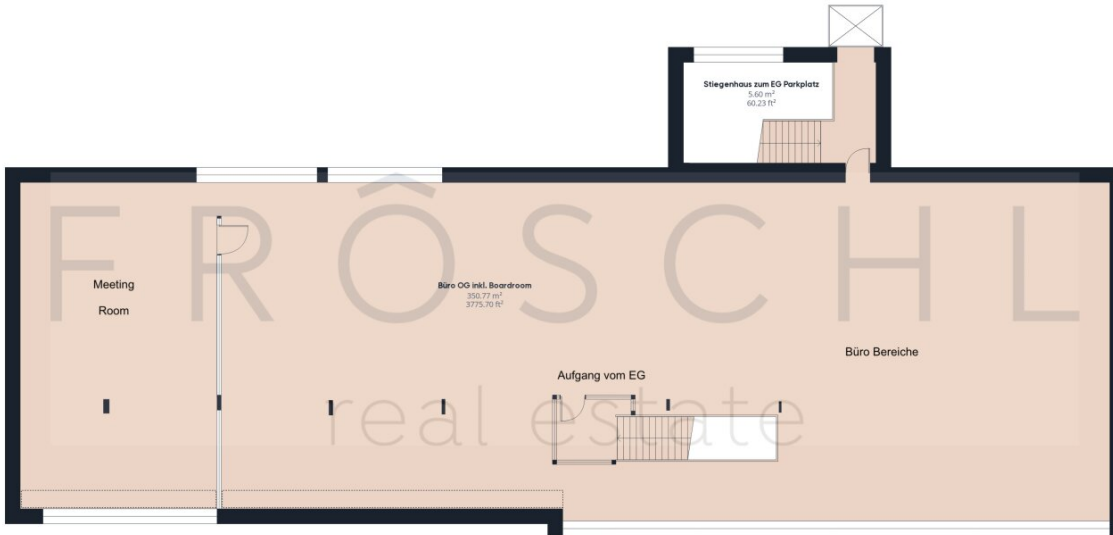
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alle möglichen unternehmen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360

Stock 0



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
356,37 m<sup>2</sup>  
3835,92 ft<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
3,43 m<sup>2</sup>  
36,89 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

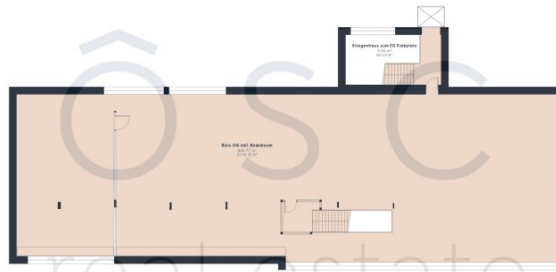
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360

Stock 1



Stock 0



Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
817.15 m<sup>2</sup>  
8795.71 ft<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
9.51 m<sup>2</sup>  
102.36 ft<sup>2</sup>

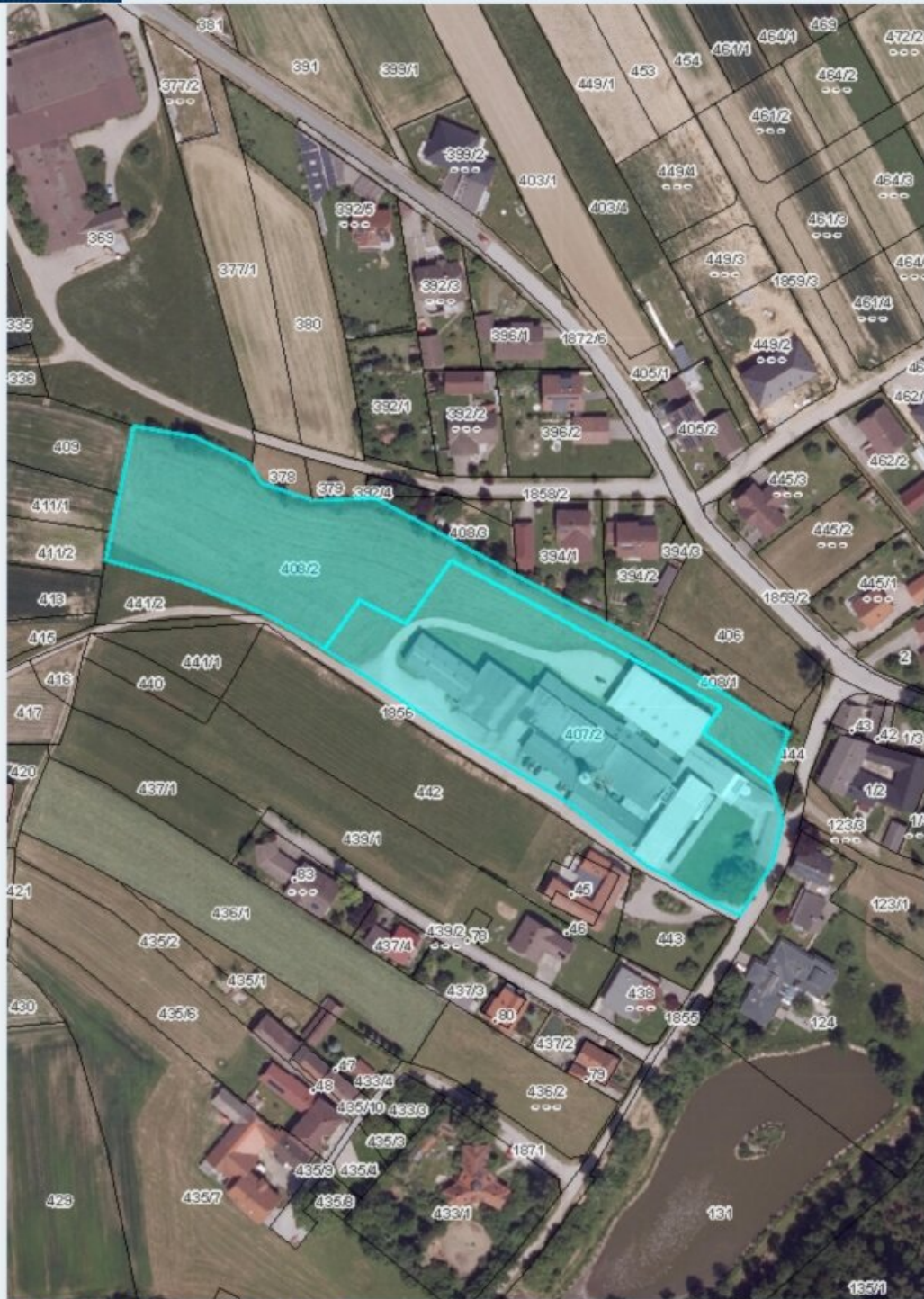
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 20.12.2022

## Objektbeschreibung

Ein in massiver Bauweise errichtetes Bürogebäude in Großglobnitz bei Zwettl steht zur Vermietung. Dieses architektonische Meisterwerk eignet sich für die Nutzung als Büro mit Ausstellungsflächen oder als Ärztezentrum. Die Immobilie ist südostwärts ausgerichtet, nahe dem Ortszentrum gelegen und bietet eine gute Verkehrsanbindung nach Zwettl sowie zu den umliegenden Gemeinden im Waldviertel und in Richtung Wien.

Die hochwertige Ausführung sowie die beeindruckende Planung und Realisierung des Gebäudes spiegeln sich in der Fotogalerie des Exposés wider.

### Folgende Technische Hinweise:

- Nutzfläche: 741 m<sup>2</sup>
  
- Erdgeschoss:
  - Büroflächen: 313 m<sup>2</sup> inkl. Küche und Café
  
  - Vier Lagerräume im Erdgeschoss: 62,57 m<sup>2</sup>
  
  - Nassräume und allgemeine Flächen: 44,85 m<sup>2</sup>
  
- Obergeschoss:
  - Büroflächen: ca. 320 m<sup>2</sup>
  
- Vermietung: unbefristet.

- Die Büroflächen im Obergeschoss sind klimatisiert.
- Zentralheizung mit Pelletsbefeuerung.
- Zur Verrechnung der Kosten werden eigene Zähler für Wärme und Strom verwendet.
- Kundenparkplatz verfügbar.
- Anschluss an Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung.
- Internetanschluss vorhanden.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieses beeindruckenden Liegenschaft.

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) oder senden Sie mir eine **E-Mail:**  
**christian@froeschl.estate**

**Bitte beachten Sie:** Um Ihnen diese Immobilie anbieten und vermitteln zu können, müssen wir mit Ihnen einen Maklervertrag abschließen und Sie als KonsumentIn über Ihre Rechte informieren. Sie finden alle rechtlichen Informationen auf den anschließenden Seiten (Nebenkostenübersicht und Information zum Maklervertrag).

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und

dergleichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Apotheke <7.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.500m  
Kindergarten <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <6.500m  
Polizei <6.500m  
Geldautomat <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap