

**Modernes Büro in Maria Enzersdorf - Erstbezug, top  
Ausstattung & flexible Raumgestaltung - jetzt mieten!**



**Objektnummer: 310168**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gabrieler Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	30,68 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	25,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaltmiete (netto)	499,97 €
Kaltmiete	545,99 €
Miete / m <sup>2</sup>	16,30 €
Betriebskosten:	46,02 €
USt.:	109,19 €
Provisionsangabe:	

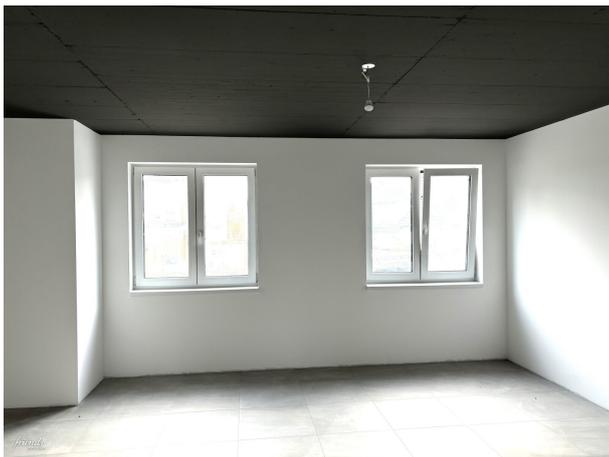
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Beder**

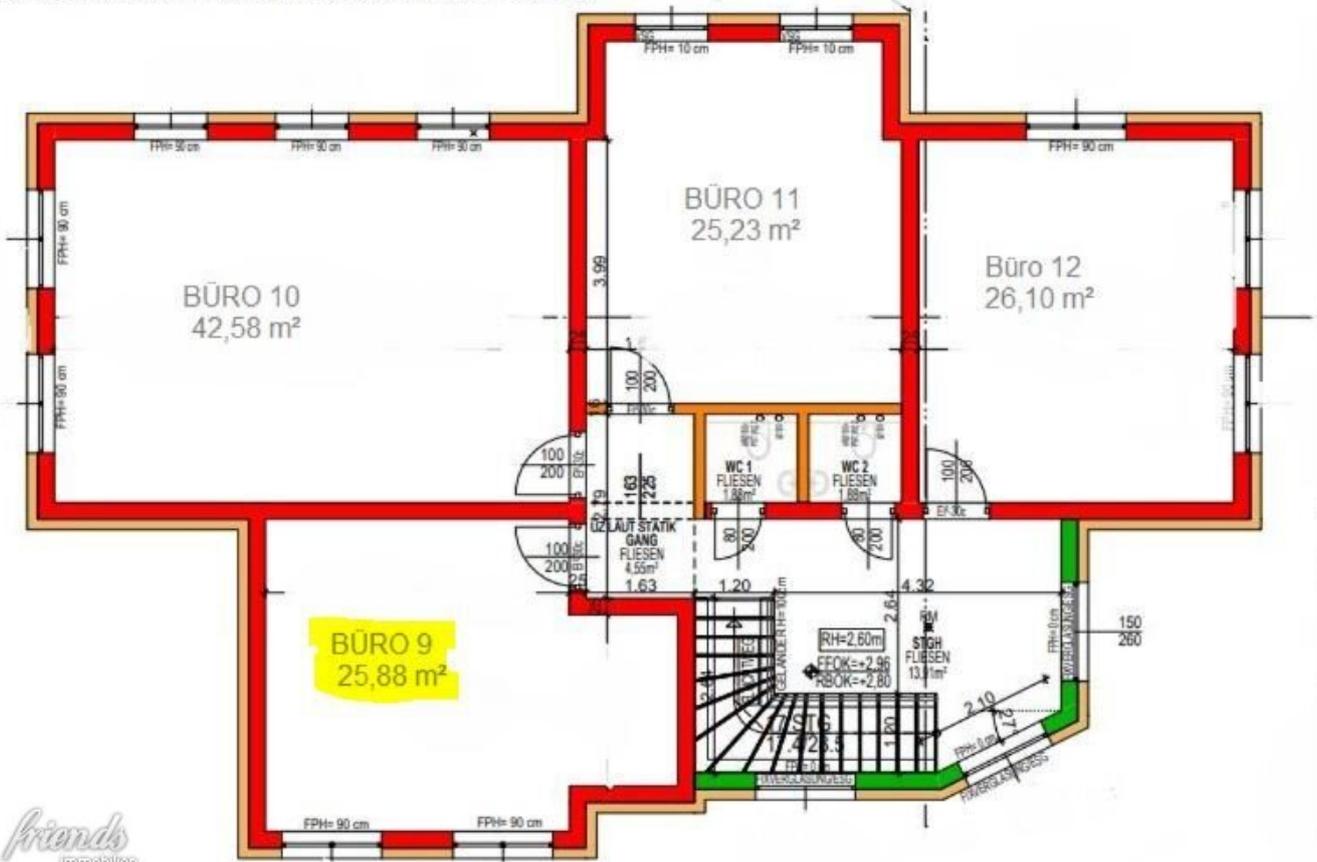
Friends Immobilien GmbH





friends  
immobilien

Individuelle Zusammenlegung auf Anfrage möglich!



# Objektbeschreibung

## OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Dieses moderne Bürogebäude bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Büroräumlichkeiten. Von Einzelbüros mit 25 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 160 m<sup>2</sup> Flächen ist alles möglich.

Falls Sie mehrere abgetrennte Büros benötigen, können diese durch die Zusammenlegung einzelner Räumlichkeiten realisiert werden.

Die zentrale Lage und der moderne Standard machen dieses Projekt besonders attraktiv.

## Details:

- **Büroflächen:** 25 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup>
- **Individuelle Gestaltung:** Einzelbüros von ca. 25 m<sup>2</sup> oder 42 m<sup>2</sup>
- **Flexibilität:** Zusammenlegung für größere Büro oder Praxisräume möglich
- **Kontakt:** Bei Fragen oder für weitere Informationen steht Ihnen Hr. Beneder gerne zur Verfügung.

## Mietpreise:

Die Nettomiete pro m<sup>2</sup> Mietfläche beträgt € 17,00.-

Betriebskosten pro m<sup>2</sup> von € 1,50.-

Die Befristung erfolgt wahlweise 3 oder 5 Jahre.

Beheizt werden die modernen Räumlichkeiten mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe, so profitieren Sie von

einer umweltschonenden und kostengünstigen Zentralheizung.

Kontaktieren Sie uns, um die perfekte Lösung für Ihre Ansprüche zu finden!

Martin Beneder 0681/20451427

## **BÜRO Nr. 9**

Sie sind auf der Suche nach einem modernen und flexiblen Büro oder einer Praxis in Niederösterreich? Dann sind Sie hier genau richtig!

In der wunderschönen Stadt Maria Enzersdorf, nur wenige Kilometer von der pulsierenden Hauptstadt Wien entfernt, erwartet Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Arbeitsumfeld. Die Immobilie befindet sich in bester Lage, in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Geschäften, Dienstleistungsanbietern und öffentlichen Einrichtungen. Die begünstigte Lage an einem Knotenpunkt zu Brunn am Gebirge, Mödling, Südstadt und zur SCS begünstigen Ihre Geschäftstätigkeiten.

Das moderne Bürogebäude besticht durch seine zeitlose Architektur und hochwertige Materialien. Die zur Vermietung stehende Fläche von 30,68 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Der erst kürzlich durchgeführte Erstbezug garantiert Ihnen eine top-moderne Ausstattung und ein ansprechendes Ambiente. Die großzügigen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre und ermöglichen Ihnen einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft.

Das Büro oder die Praxis befindet sich gerade im Fertigstellungsstadium und bietet Ihnen alle Voraussetzungen für einen erfolgreichen Start. Dank der flexiblen Raumaufteilung können Sie Ihre Arbeitsfläche ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten. Ob als Einzelbüro oder als Gemeinschaftsbereich für Ihr Team – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Visionen zu verwirklichen.

Die Lage der Immobilie bietet Ihnen nicht nur die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch zu wichtigen Einrichtungen wie einem Arzt, einer Apotheke, einem Krankenhaus und Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Somit sind Sie bestens versorgt und haben kurze Wege zu allen wichtigen Anlaufstellen.

Auch in Ihrer Freizeit können Sie die Vorzüge der Stadt Maria Enzersdorf genießen. Verschiedene Restaurants, Cafés und Bars laden zum Verweilen ein und bieten Ihnen eine große Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten. Durch die Nähe zu Grünflächen und Parks können Sie auch mal eine kleine Auszeit vom Arbeitsalltag nehmen und neue Energie tanken.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Büro oder Ihre Praxis in Maria Enzersdorf. Die monatliche Miete von 655,18 € ist für diese hochwertige Immobilie mehr als angemessen. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese attraktive Fläche für Ihr Unternehmen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap