

**Vollrenovierte Bürofläche mit Einbauküche und  
Parkplätzen in Traiskirchen - Mindestens 10 Arbeitsplätze**



**Objektnummer: 7690/53**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Traiskirchen
<b>Nutzfläche:</b>	145,91 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	145,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.706,72 €
<b>Kaltmiete</b>	1.706,72 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,70 €
<b>USt.:</b>	341,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.144,19 € inkl. 20% USt.

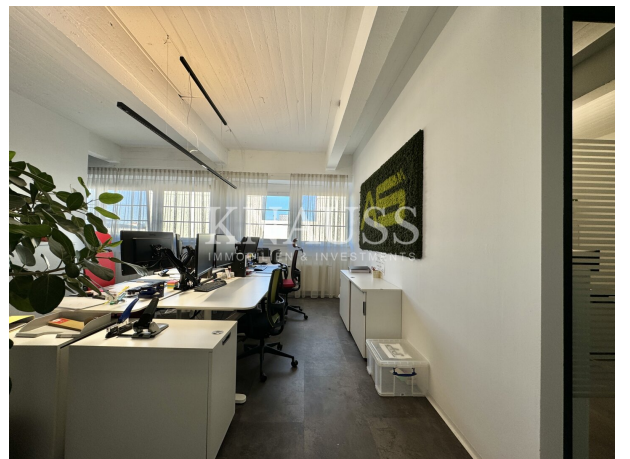
## Ihr Ansprechpartner



### **Fabian Knauss**

Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06











Warum mit Uns arbeiten?

- Professionelle Vermarktung
- Rechtssichere Abwicklung
- Wir gehen für Sie in Vorleistung!

**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

## Wir verkaufen Ihre Immobilie!

**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

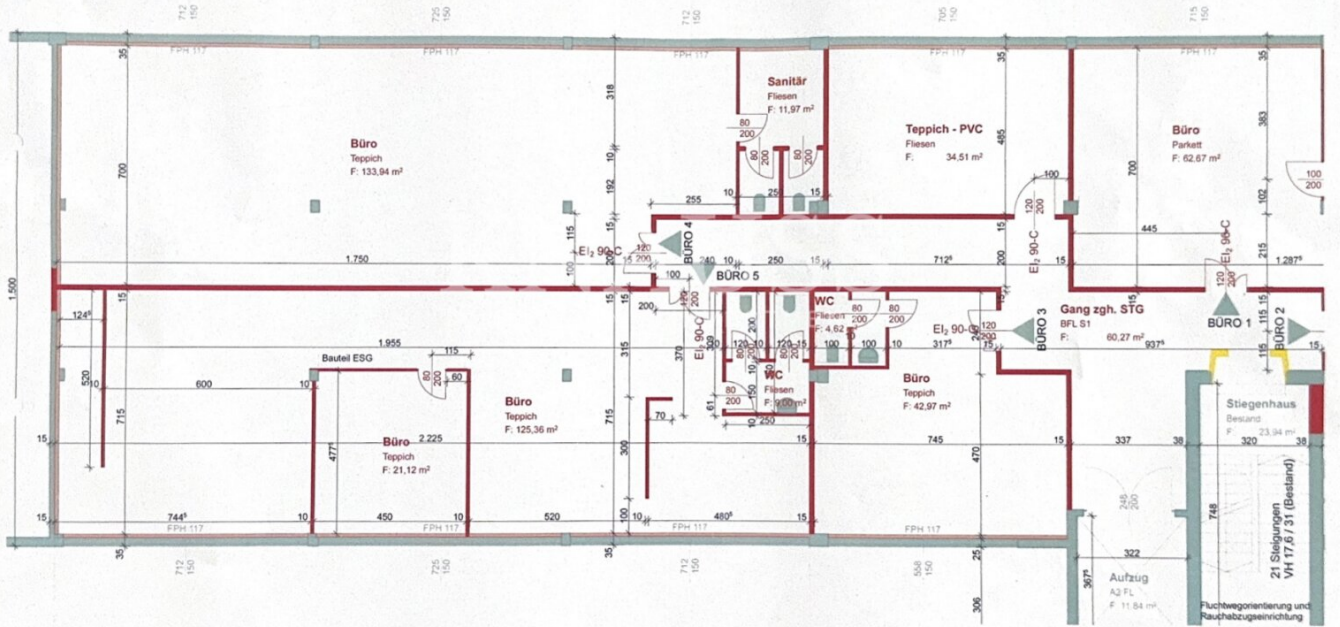
Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch.

T.: 0676 795 9006  
M.: office@knauss-immo.at  
W.: www.knauss-immo.at

Büro 4 NF **145,91m<sup>2</sup>**  
**Bezeichnung**  
 0213 Büro 20%

UG/US Büro - Parkett - 1, US  
 0204 VR & WC - 4,51  
**Büro 1 NF **103,21m<sup>2</sup>****

BWH  
 0201  
 0202  
 0203





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen und flexiblen Büro in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Stadt Traiskirchen in Niederösterreich bieten wir Ihnen eine hochwertige Bürofläche zur Miete an.

### Key-Facts:

- **Verglastes Geschäftsführer Büro mit zwei Arbeitsplätzen**
- **mindestens 10 vollwertige Arbeitsplätze**
- **elektrische Außenjalousien**
- **Innen Vorhänge**
- **Sonderangefertigte Küche mit Essbereich für Ihre Mitarbeiter**
- **hochwertige Beleuchtung**
- **inkl. 5 Stellplätze - davon 2 mit E-Ladestation**
- **nagelneuer Thinktank**
- **4 Tische (zwei Höhenverstellbar) inkl. Technik**
- **2 Bluetwo Tische im Geschäftsführerbüro**
- **Serverbereich mit Stahlregalen**
- **neue Böden im gesamten Büro**

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gebäude und umfasst insgesamt drei voneinander abgetrennte Arbeitsbereiche. Mit einer Gesamtfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Der Mietpreis beträgt 1.706,72€ netto pro Monat und beinhaltet 5 Stellplätze (zwei davon mit E-Ladestation) für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Somit haben Sie immer genügend Parkmöglichkeiten vor Ort.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Lasten- und Personenaufzug, der Ihnen den Transport von schweren Gegenständen erleichtert, sowie einen barrierefreien Zugang zu Ihren Räumlichkeiten ermöglicht. Die Immobilie ist außerdem mit modernster DV- / EDV-Verkabelung ausgestattet, damit Sie direkt mit Ihrer Arbeit starten können.

Die Räumlichkeiten sind flexibel gestaltbar und können nach Ihren individuellen Wünschen eingerichtet werden. Eine bereits vorhandene Einbauküche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich während der Arbeit eine kleine Pause zu gönnen oder auch Besprechungen in einer gemütlichen Atmosphäre abzuhalten. Die offene Küche ist ideal für gemeinsame Mittagspausen mit Ihren Kollegen geeignet.

Die Lage der Immobilie ist optimal. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Bushaltestelle und dem Bahnhof, sodass eine schnelle und bequeme Anreise für Sie und Ihre Kunden gewährleistet ist. Auch eine gute Anbindung an die Autobahn ist gegeben.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Somit ist die Immobilie nicht nur für Ihr Business, sondern auch für Ihr persönliches Leben bestens geeignet.

Zusätzlich gibt es in unmittelbarer Nähe eine Kantine/Cafeteria an, in der Sie sich mit leckeren Speisen und Getränken stärken können.

Lassen Sie sich von dieser großartigen Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Bürofläche persönlich zu präsentieren und Ihnen bei der Umsetzung Ihrer geschäftlichen Ziele zu unterstützen.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap