

## **Modernes Büro mit Personenaufzug in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 310182**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,46 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	84,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.223,38 €
Kaltmiete	1.535,72 €
Betriebskosten:	264,81 €
USt.:	307,15 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

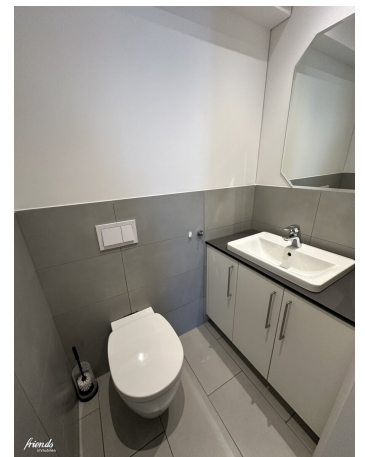
## Ihr Ansprechpartner



**Laura Reiter**

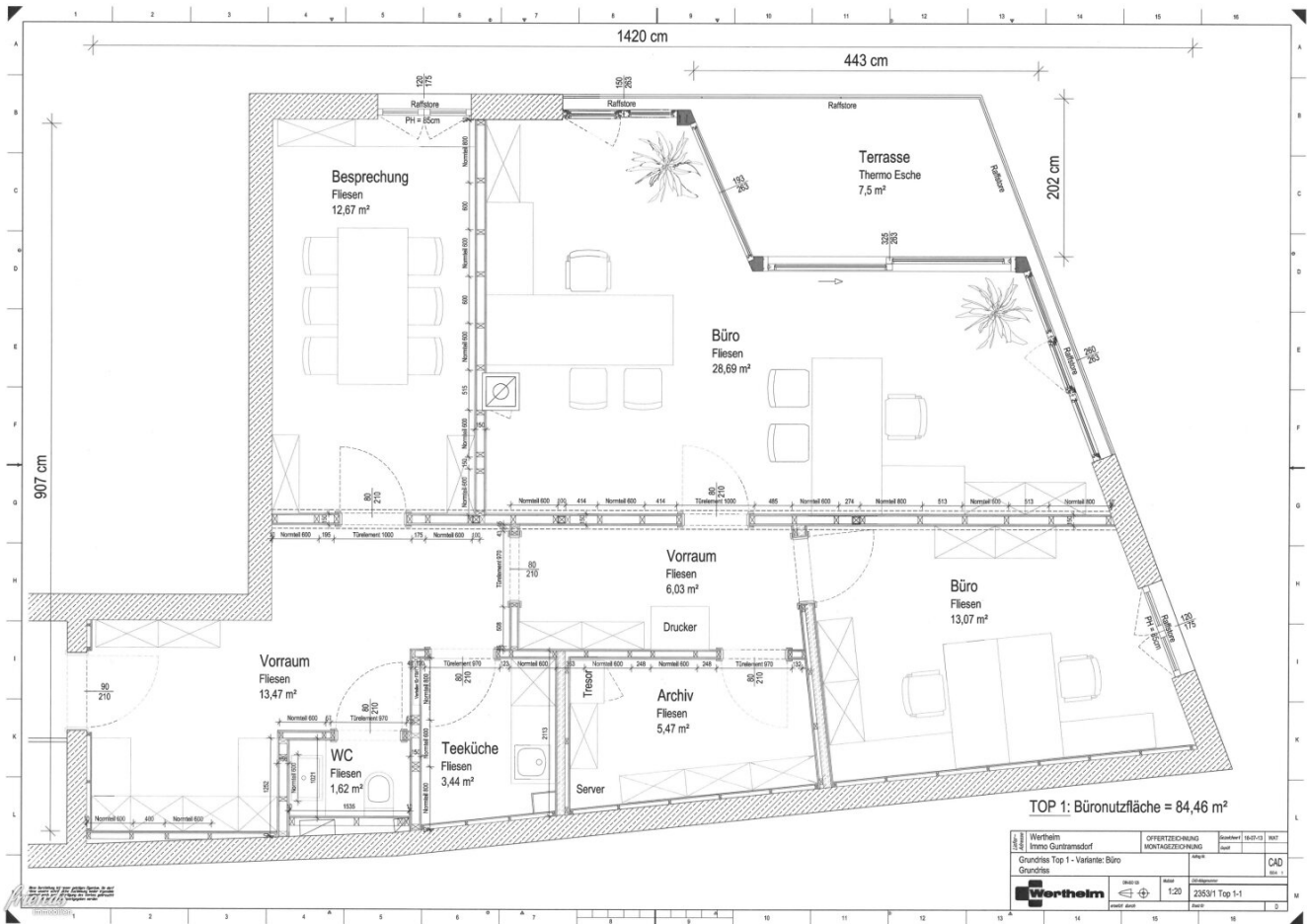
Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127











TOP 1: Büronutzfläche = 84,46 m²

CAD Wertheim Immo Gurtramsdorf	GUTBEREITUNG HOHNHAUSEN	Zeichner J. Wolf	Datum 08.02.12	Blatt 1/1
Grundriss Top 1 - Variante: Büro Grundriss	Maßstab 1:20	CAD J. Wolf	Blatt 253/1 Top 1-1	Blatt 1/1

## Objektbeschreibung

Das Büro/Praxis befindet sich in Guntramsdorf neben dem Rathausviertel in sehr zentraler Lage.

**Das moderne 3 Zimmer Büro mit Terrasse teilt sich wie folgt auf:**

- großzügiger Vorraum
- Besprechungszimmer
- Bürozimmer 1
- Bürozimmer 2
- Teeküche
- WC
- Archiv mit Tresor

Ein Kellerabteil mit Licht und Strom steht zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Badnerbahn Haltestation Guntramsdorf. Ebenfalls Nahversorger wie Billa, Bipa, Frisör, Caféhaus und eine Vielzahl an Heurigen.

- Attraktiv ausgestattet, in einem **Niedrigenergiegebäude** der Energieeffizienzklasse A
- **Videoüberwachung** - Bewegungen im Unter- und Erdgeschoß werden aufgezeichnet.
- zugeordneter **versperrbarer Abstellraum** im Erdgeschoß mit 220V-Steckdose.

- Müllraum, Abstellraum für Fahrräder oder Kinderwagen im Erdgeschoß.
- **Aufzug** - barrierefrei vom Untergeschoß bis ins 3. Obergeschoß.
- Wohnungseingangstür - WERTHEIM Sicherheitstür Widerstandsklasse 3.
- Fenster und Glaselemente - Holz-Aluminium-Qualität mit Dreischeibenverglasung.
- Sonnenschutz - **Raffstores** und wo vorgesehen Markisen, elektrisch betrieben.
- Heizung, Warmwasser - **Wärmepumpe** mit Wärmequelle Außenluft.
- **Fußbodenheizung** - Steuerung mit Raumthermostaten über KNX-Systemtechnik.
- Notstromaggregat - Bei Netzausfall sorgt ein Notstromaggregat für die Stromversorgung.
- Elektroinstallation - KNX Systemtechnik.
- Fernsehanschluss - vorgerichtet für A1 TV oder Kabelsignal oder SAT-Gemeinschaftsanlage.
- Türkommunikation - Freisprechanlage, optional visuell über Touchscreen.

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 <1.250m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.250m  
Krankenhaus <4.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <250m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <250m  
Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
U-Bahn <9.250m  
Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap