

# Prominentes Büro- und Geschäftshaus in optimaler Lage direkt an Fußgängerzone in Bruck/Leitha



**Objektnummer: 8164/2101**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.645,00 m <sup>2</sup>
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein**

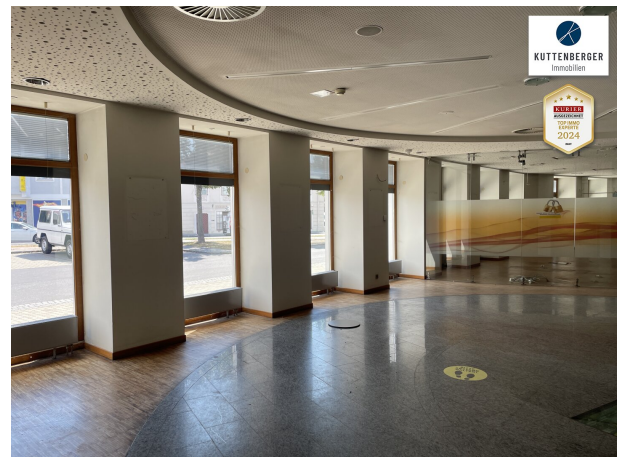
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 6021690  
H +43 676 6021690

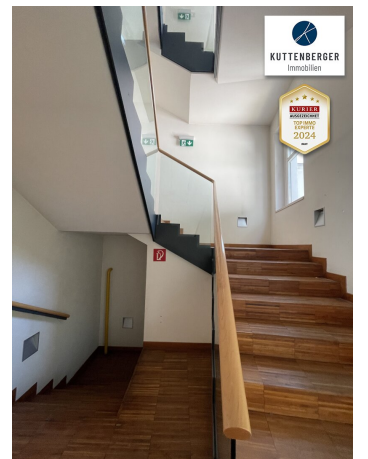
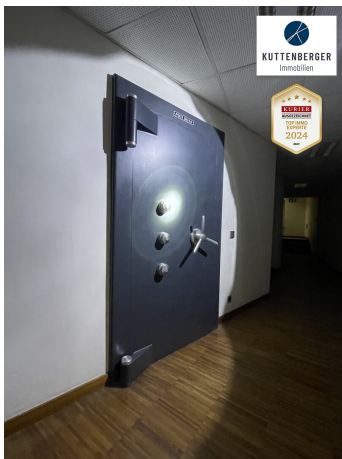
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
 Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen **Büro- oder Praxisfläche** im Herzen von Bruck an der Leitha, Niederösterreich! Dieses wunderschöne, moderne Bürohaus bietet Ihnen auf **1.645 m<sup>2</sup>** alles, was Sie für ein erfolgreiches Arbeiten benötigen.

Das Bürohaus wurde **2006 großzügig modernisiert** und verfügt über alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Weg zu Ihrem Büro und ermöglicht auch Kunden oder Patienten mit eingeschränkter Mobilität den Zugang.

Die Räumlichkeiten sind flexibel gestaltbar, so dass Sie die Möglichkeit haben, Ihre Büro- oder Praxisfläche ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen. Ob offene Büroflächen, Einzelbüros oder Behandlungszimmer, hier ist alles möglich.

**Die Vermietung kann sowohl geschoßweise, also auch gesamt erfolgen. Eine Teilung der Fläche in EG und OG wäre nach Absprache möglich.**

Bei diesem Objekt handelt sich um ein Biedermeiergebäude bestehend aus KG, EG, OG, teilweise ausgebautes DG und Rohdachboden.

Die Raumaufteilung ist auf Büro-, Präsentations- und Lagerzwecke ausgerichtet:

- KG: gesamt ca. 370 m<sup>2</sup>
- EG: gesamt ca. 554 m<sup>2</sup>
- OG: gesamt ca. 585 m<sup>2</sup>
- DG: gesamt ca. 136 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden: ca. 417 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (KG+EG+OG+DG) gesamt ca. 1.645 m<sup>2</sup>

Bei Anmietung der Gesamtfläche beträgt die Nettomiete €9000.- d.h. ca.€5,5/m².

Im Kellergeschoß befindet sich ein Tresorraum mit Schließfächern, der ebenfalls behindertengerecht zugänglich ist.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer **Bushaltestelle direkt vor der Tür** und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für Ihre Mitarbeiter oder Kunden, die mit dem Auto anreisen, stehen **ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür zur Verfügung**.

Das Bürohaus bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage und eine moderne Ausstattung, sondern auch die Möglichkeit, Ihr Unternehmen erfolgreich zu führen und weiter zu wachsen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen!

### **Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

### **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)  
[einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap