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

Objektnummer: 8164/2101

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.645,00 m²
Miete / m²	10,00 €

Provisionsangabe:

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.

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

KUTTENBERGER
Immobilien

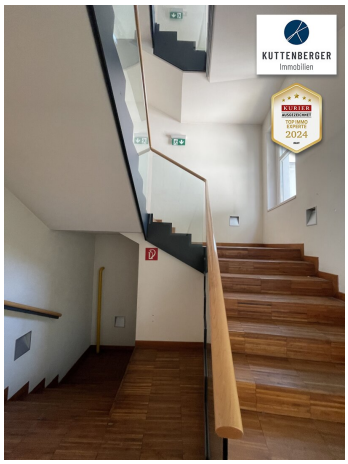
KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024

KUTTENBERGER
Immobilien


KUTTENBERGER
Immobilien

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 m²** 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 m²
- EG: gesamt ca. 554 m²
- OG: gesamt ca. 585 m²
- DG: gesamt ca.136 m²
- Rohdachboden: ca. 417 m²
- Nutzfläche (KG+EG+OG+DG) gesamt ca.1.645 m²

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 a**usreichend 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!

KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025**!

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** - - - Suchagent anlegen - - -
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** - - - Beratung anfragen - - -
- **Die passende Finanzierung finden?** - - - Online Kreditrechner - - -
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** - - - Immobilie online bewerten - - -

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 <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