

## **Bürofläche mit Charakter im Zentrum von Wr. Neustadt**



**Objektnummer: 7131/88**

**Eine Immobilie von Globus Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1915
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	718,27 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	666,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>WC:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	15
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.660,05 €
<b>Kaltmiete</b>	10.659,37 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	999,32 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

15 Parkplätze: 100€/M/Parkplatz exklusive Ust zuzügl. BK/Parkplatz:10,50€/M exklusive Ust

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Lehn**

Globus Real Estate (G)  
56 Grazer Straße  
2700 Wiener Neustadt

H +43 664 5048432

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

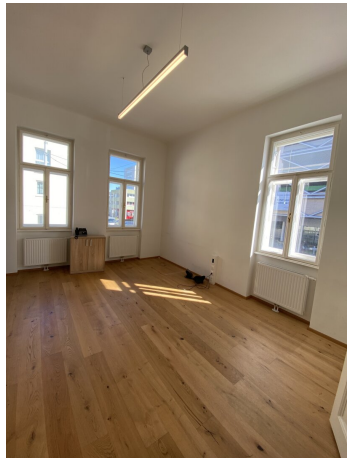


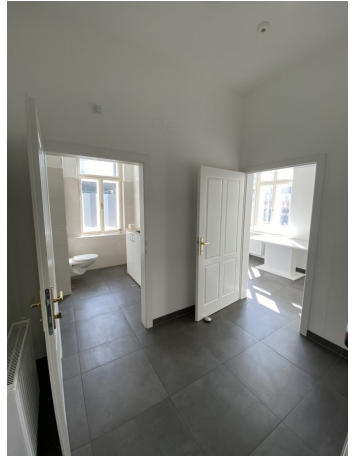
termin zur





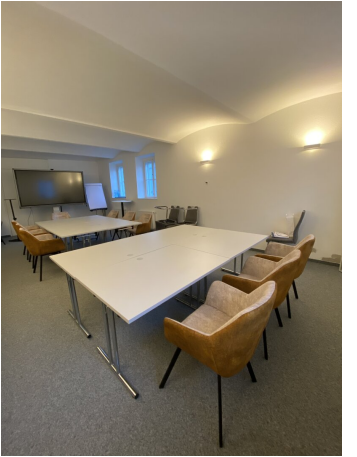




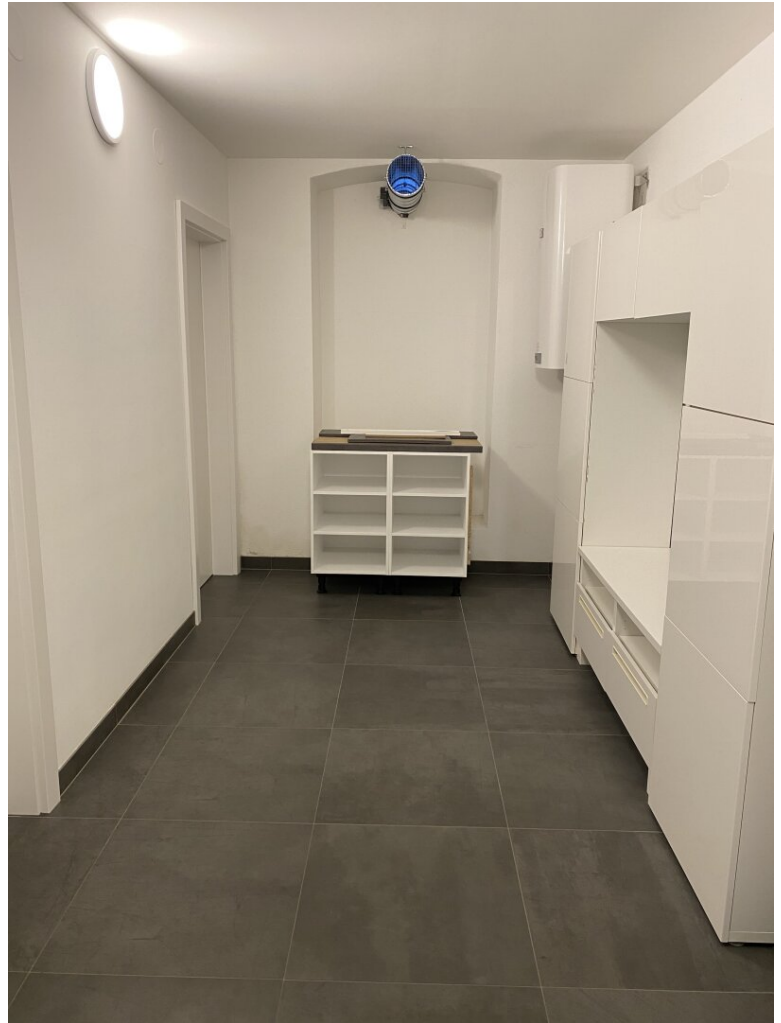


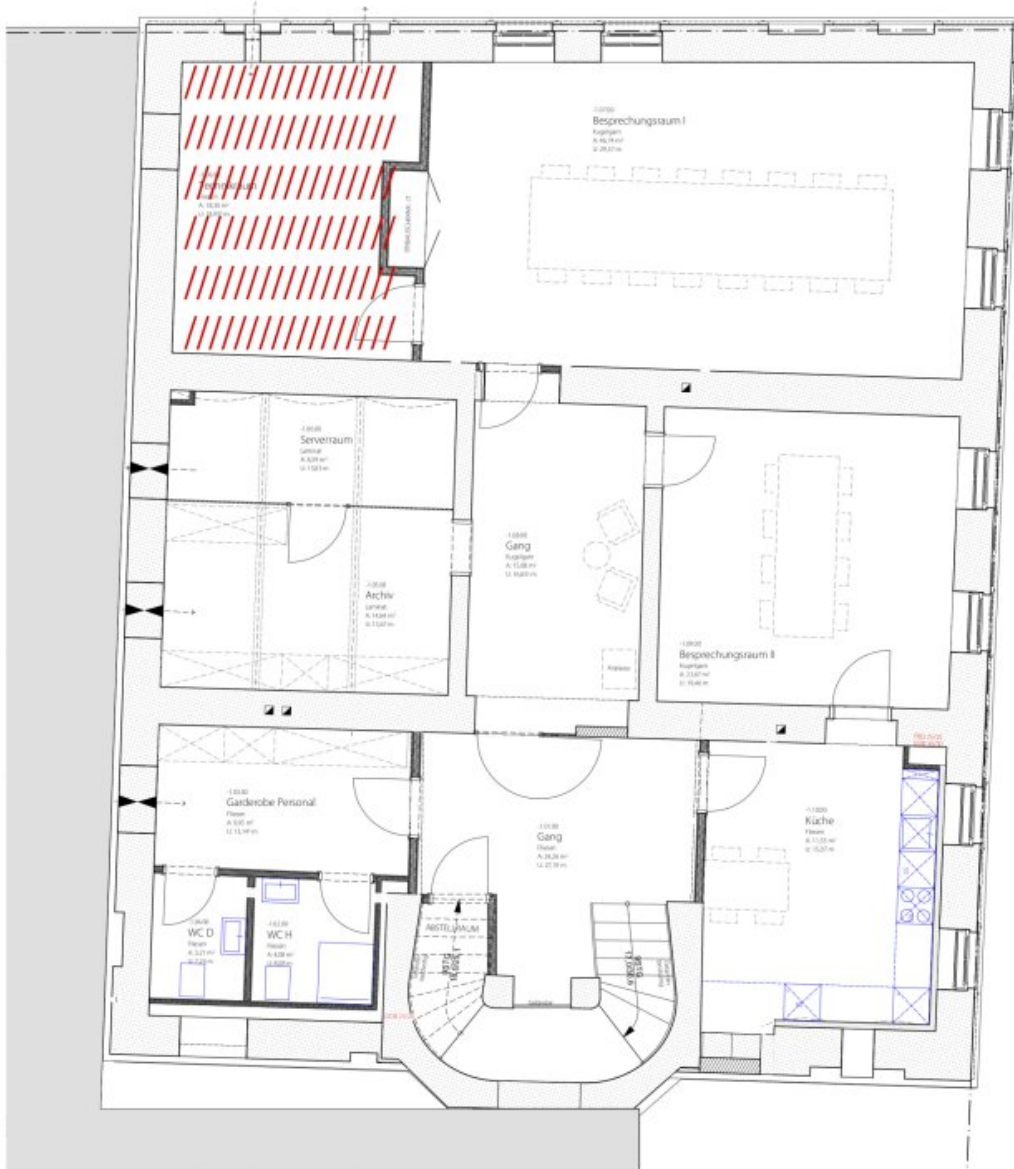


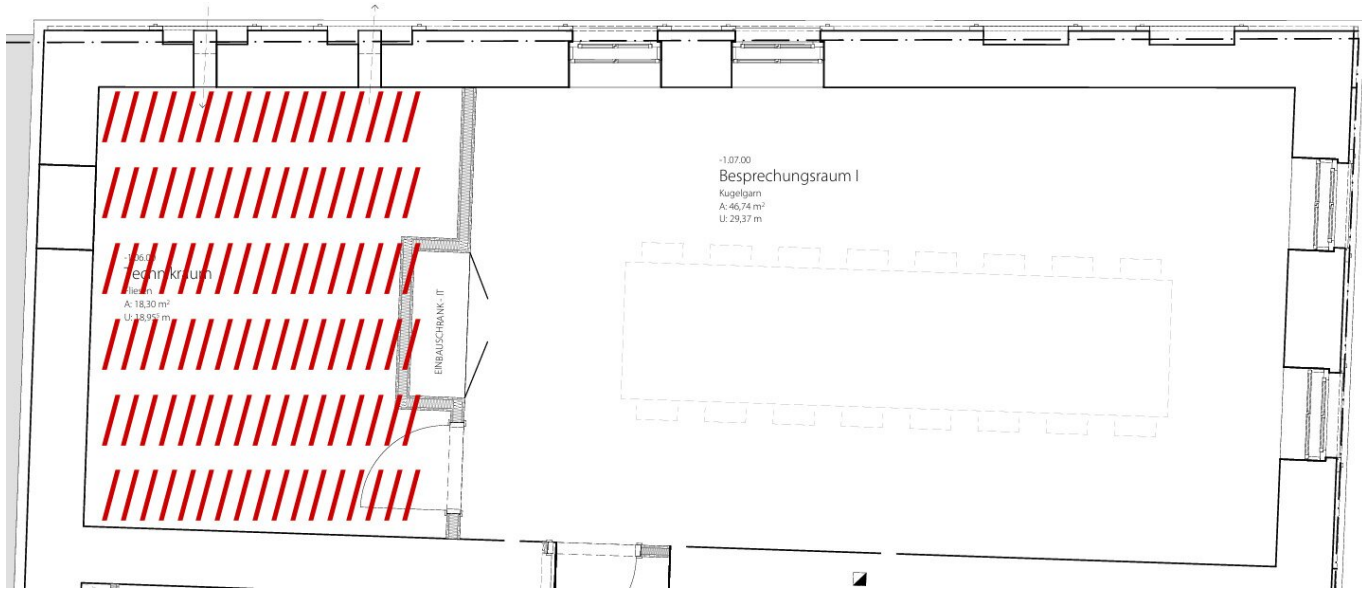








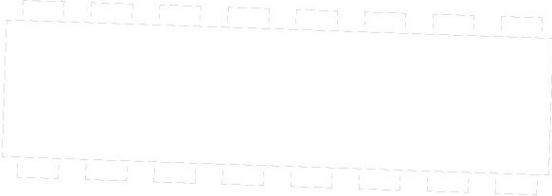




-1.07.00  
Technikraum  
A: 18,30 m<sup>2</sup>  
U: 18,95 m

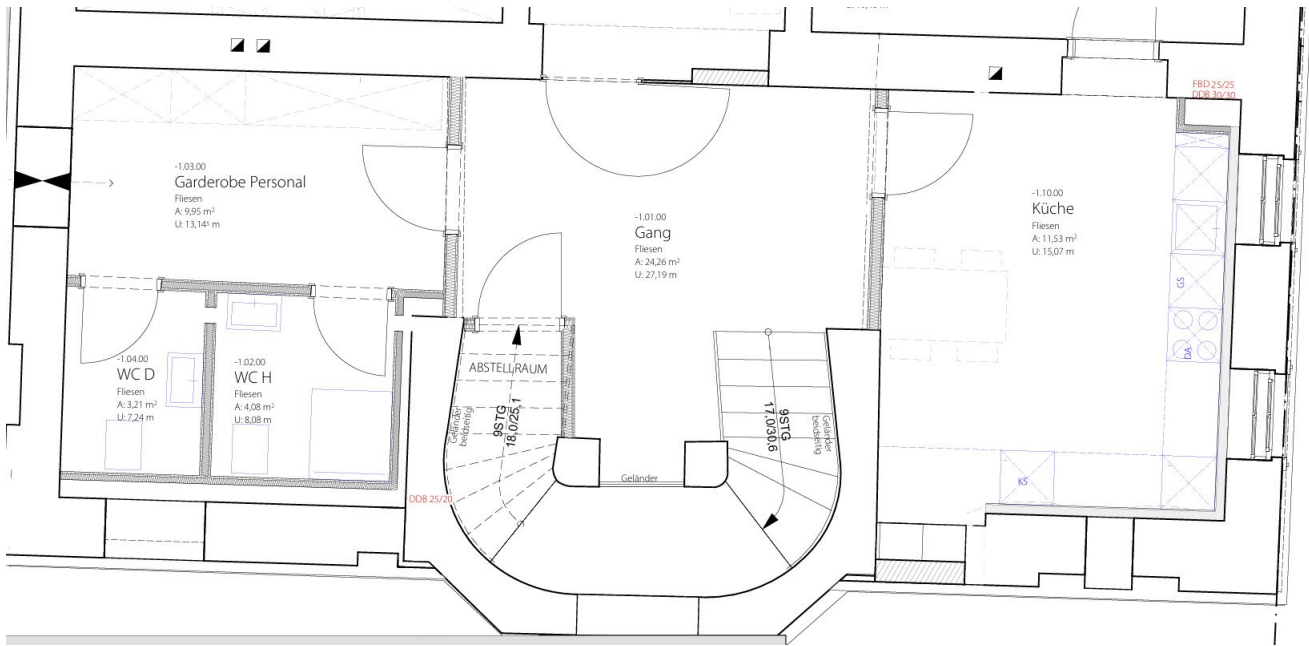
EINBAUSCHRANK IT

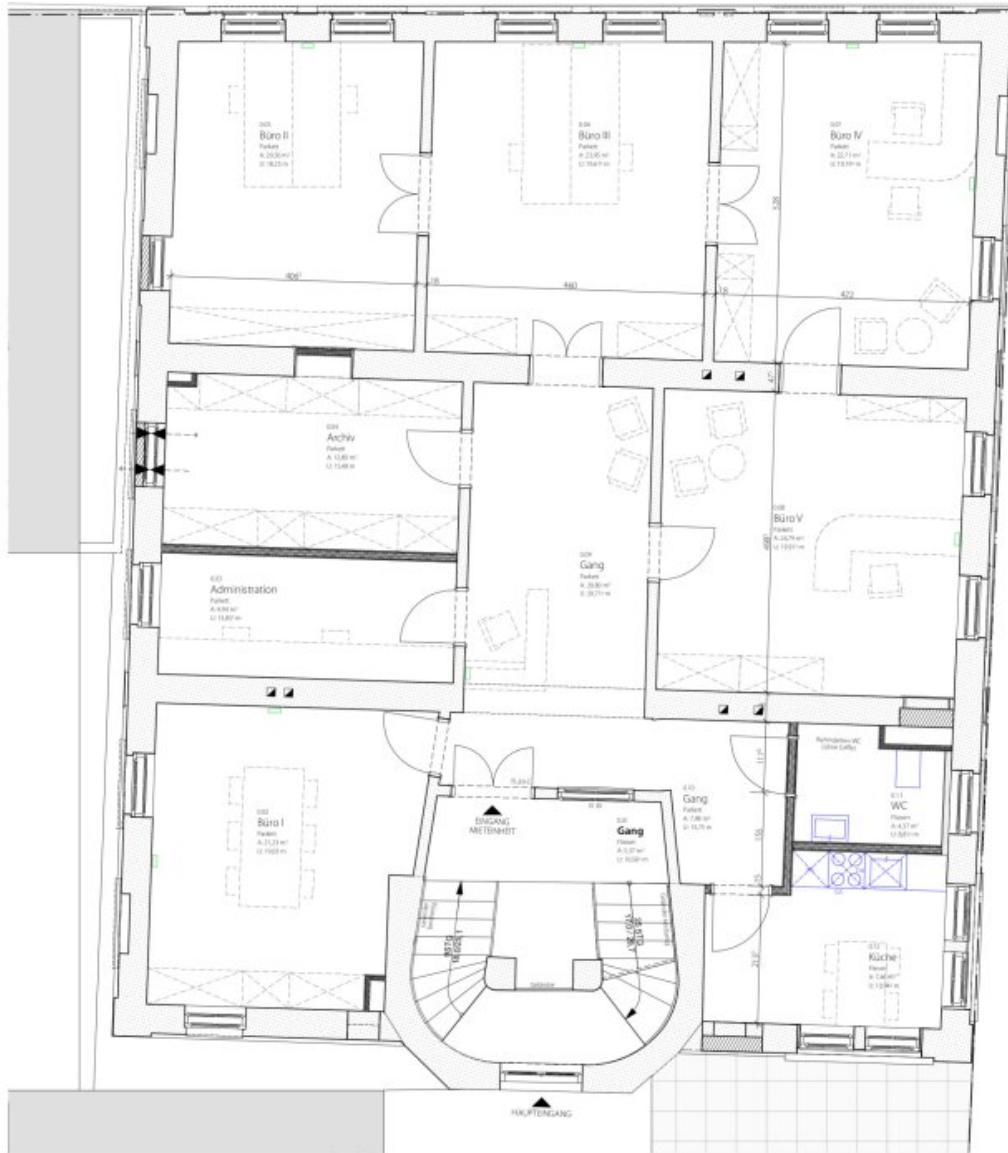
-1.07.00  
Besprechungsraum I  
Kugellarm  
A: 46,74 m<sup>2</sup>  
U: 29,37 m

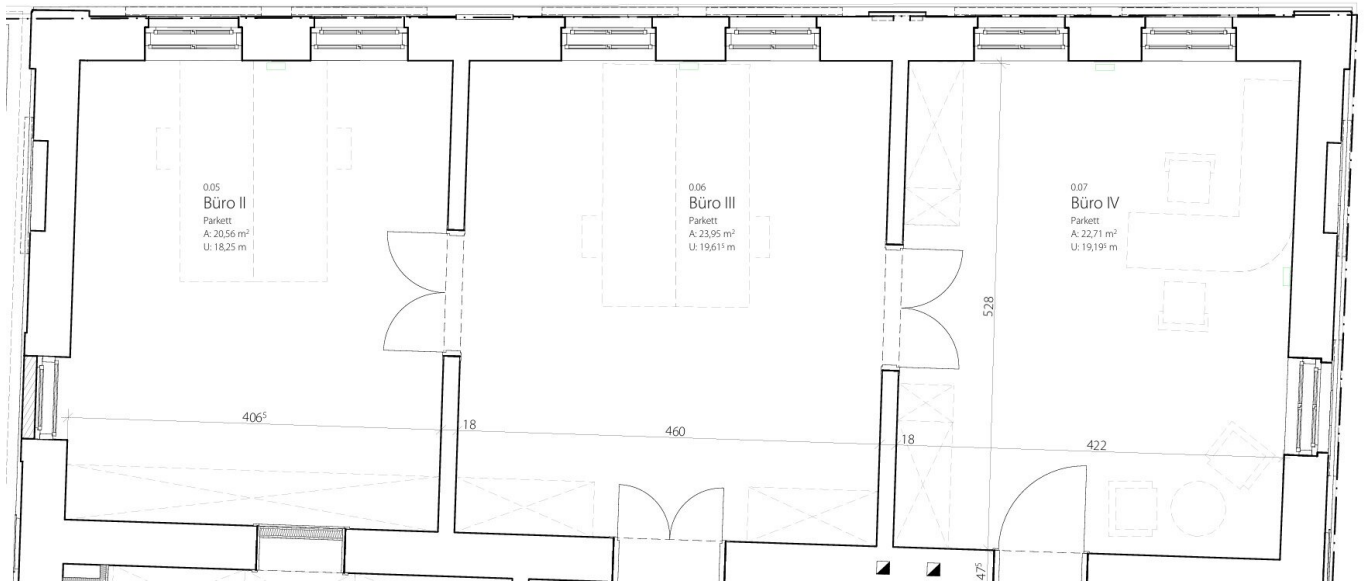


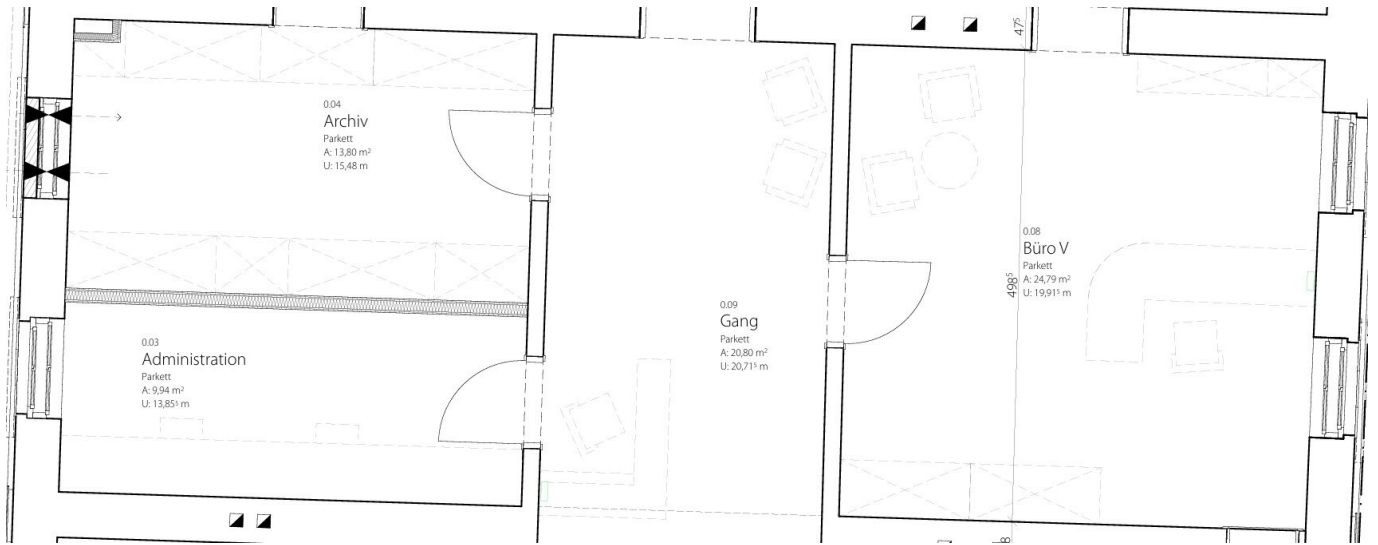




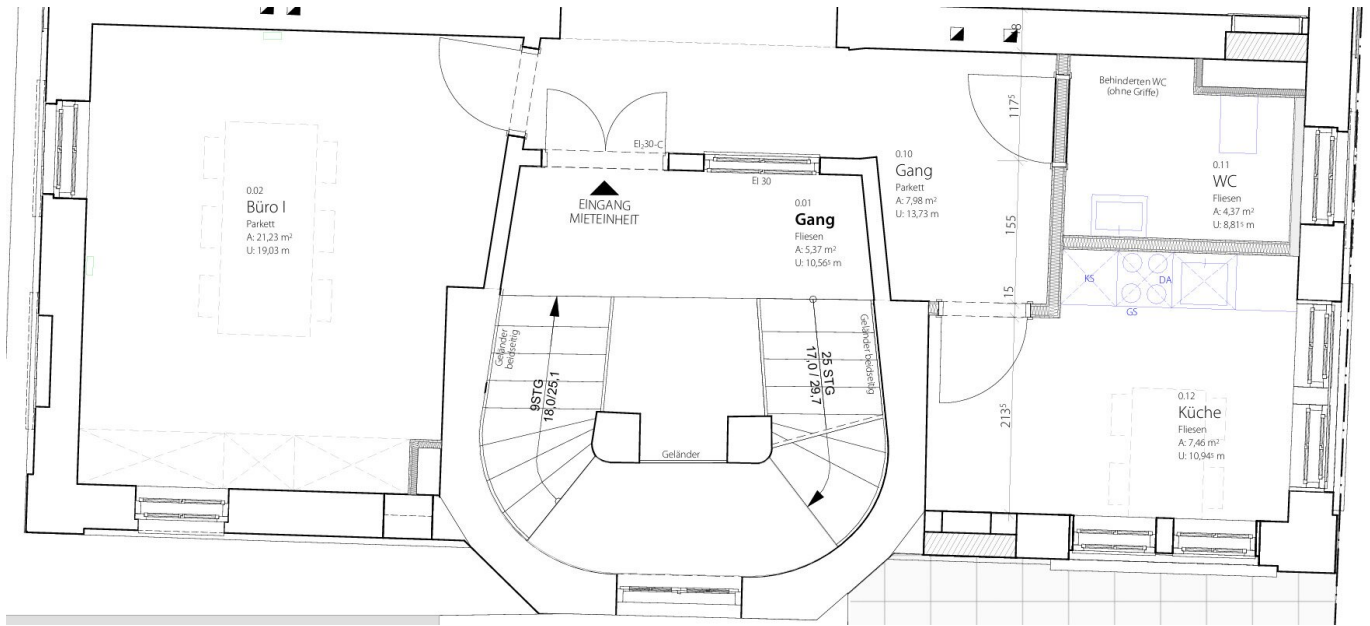


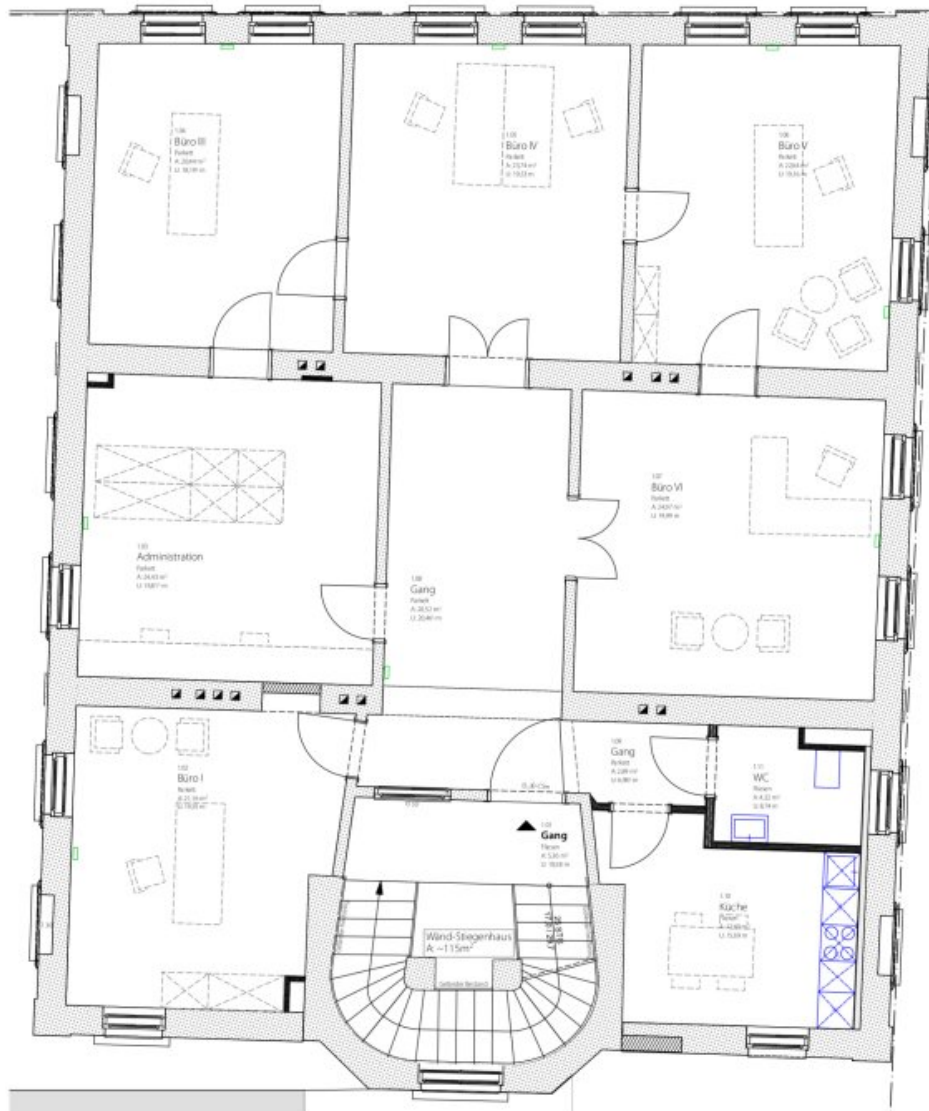


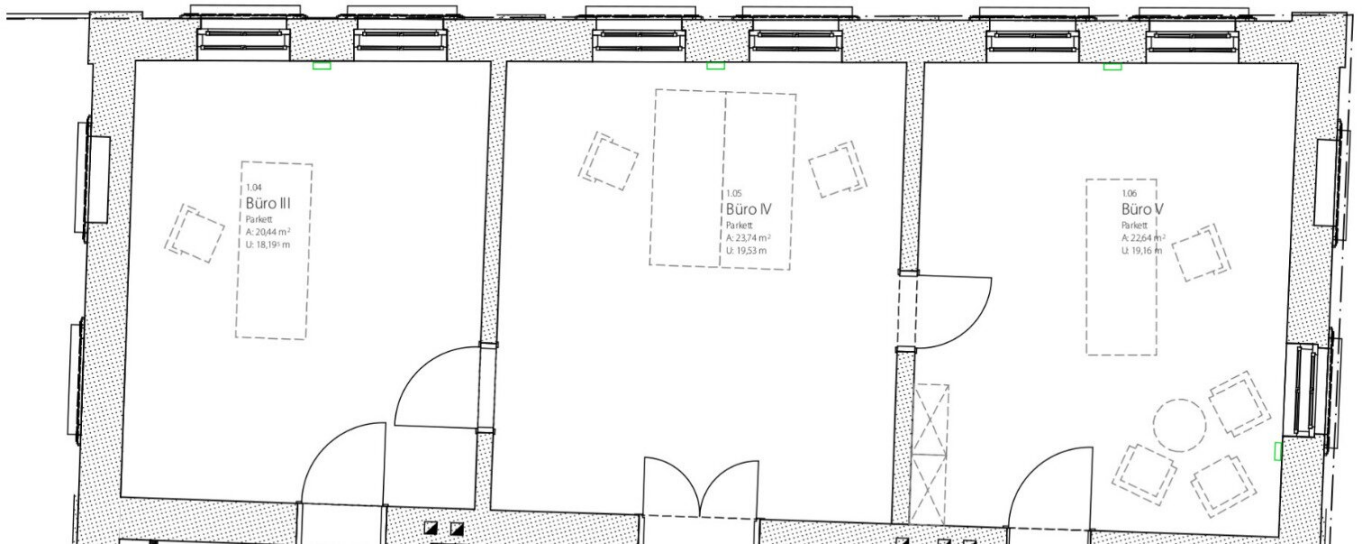


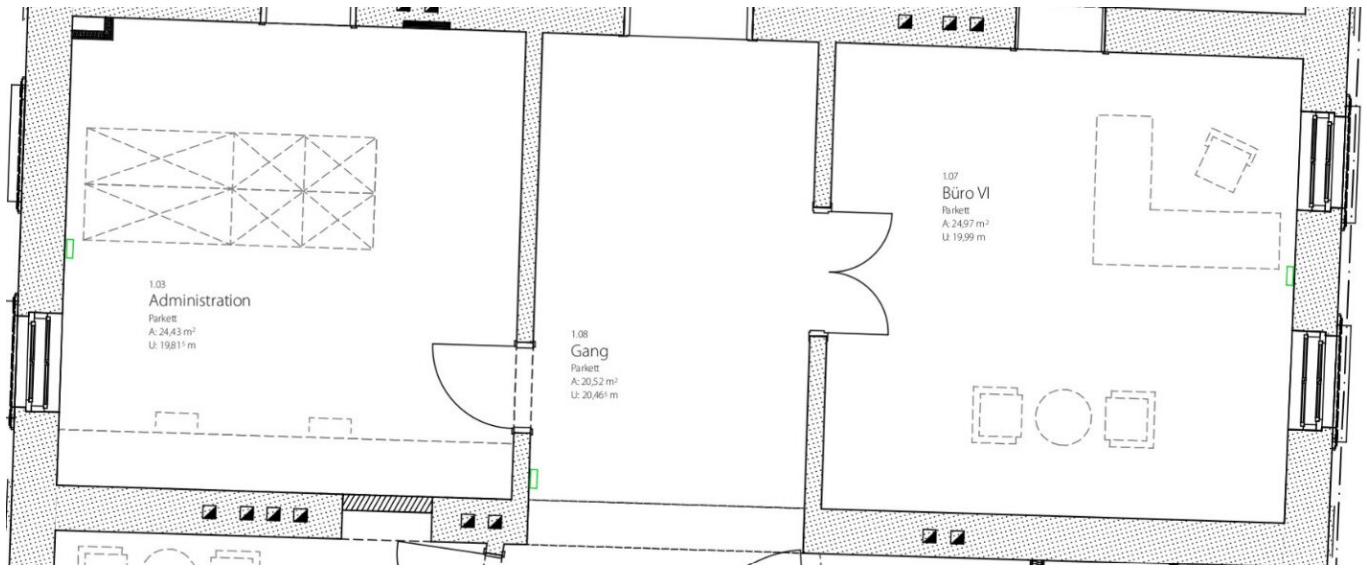




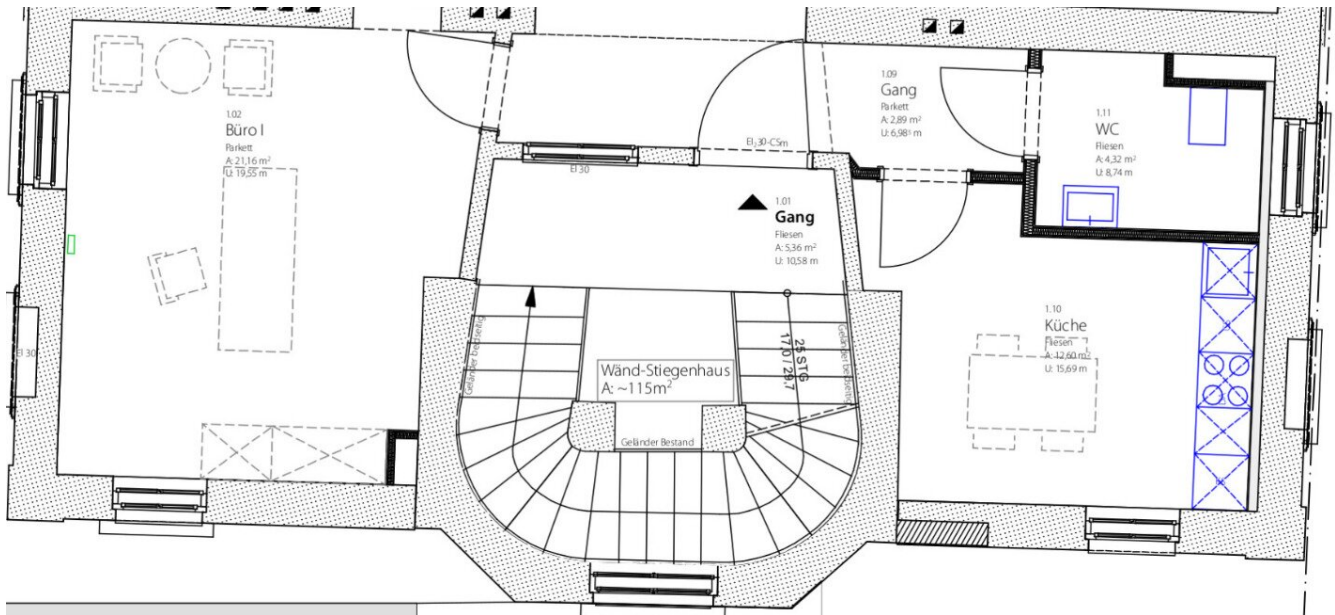


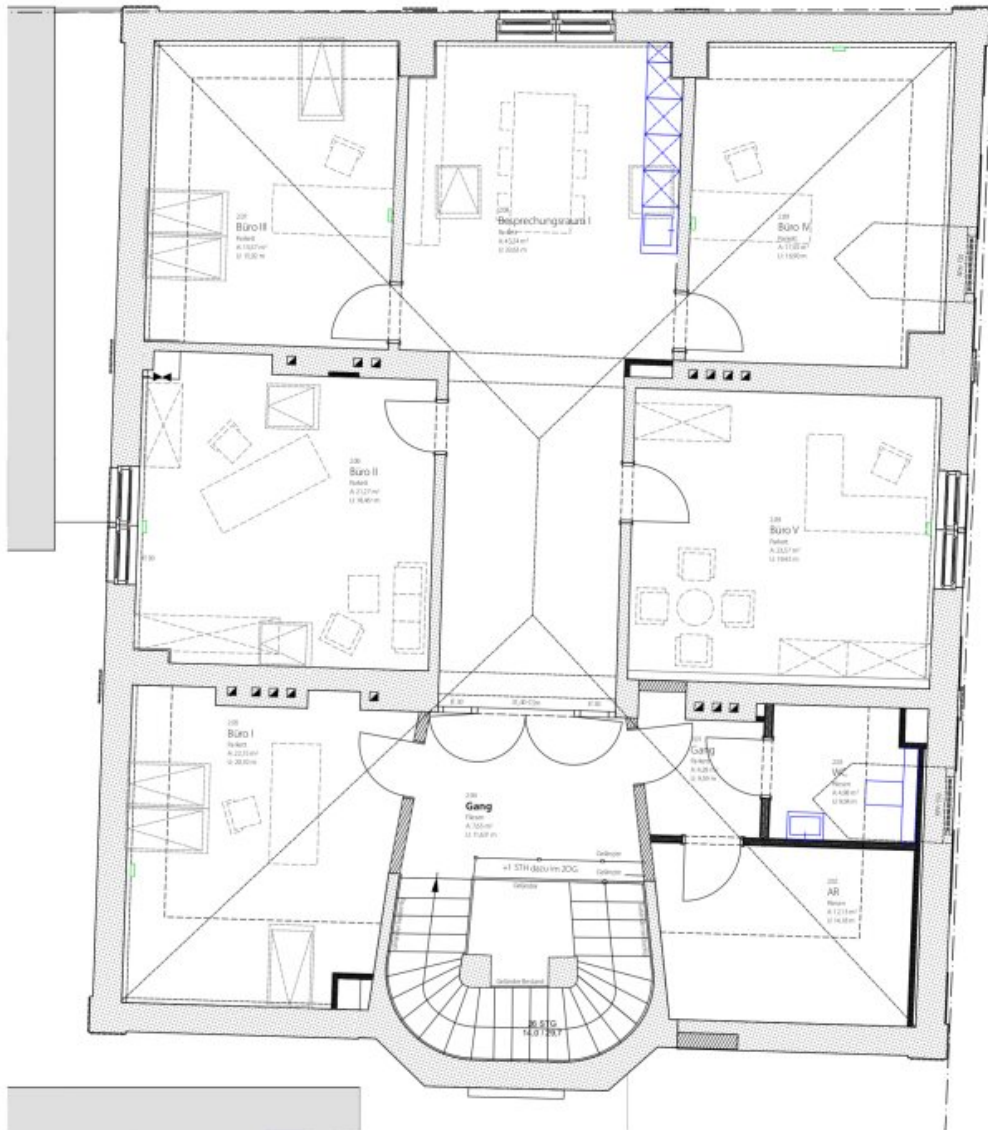


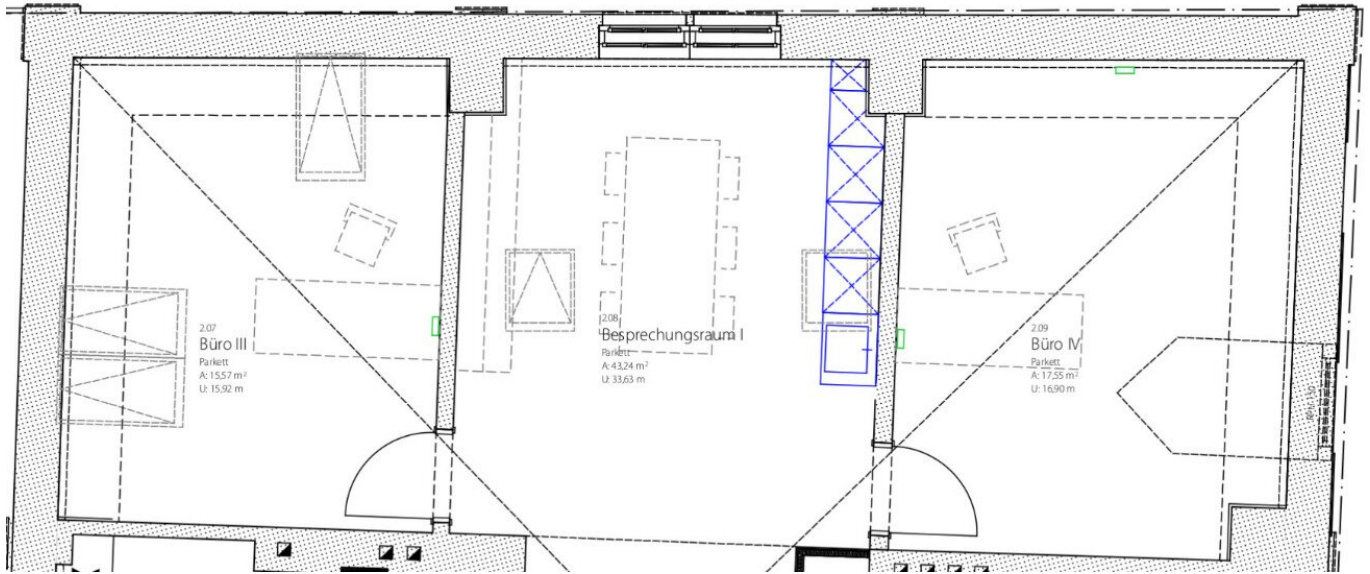


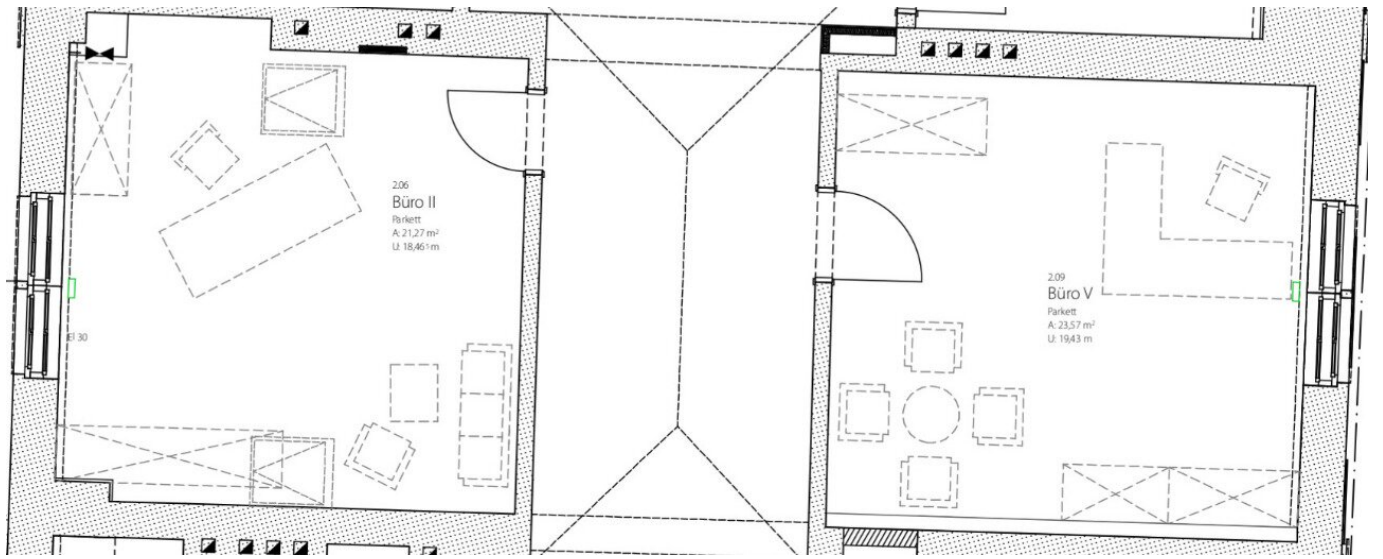


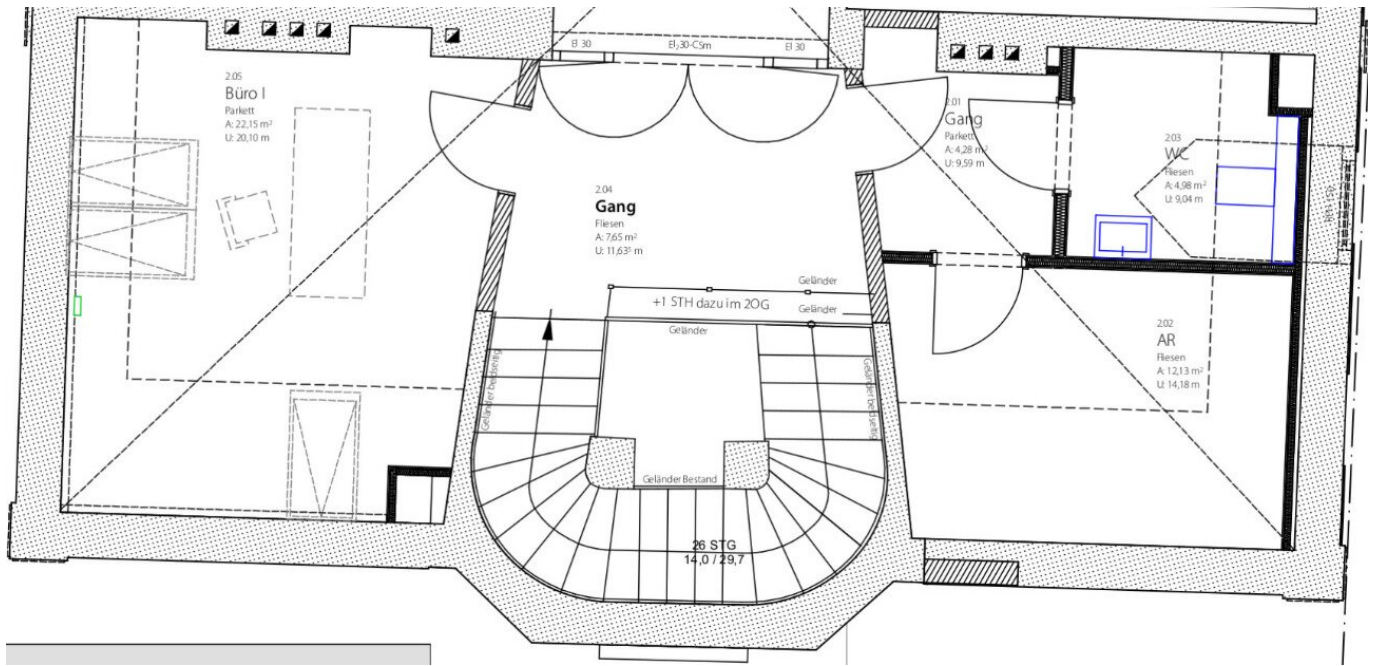








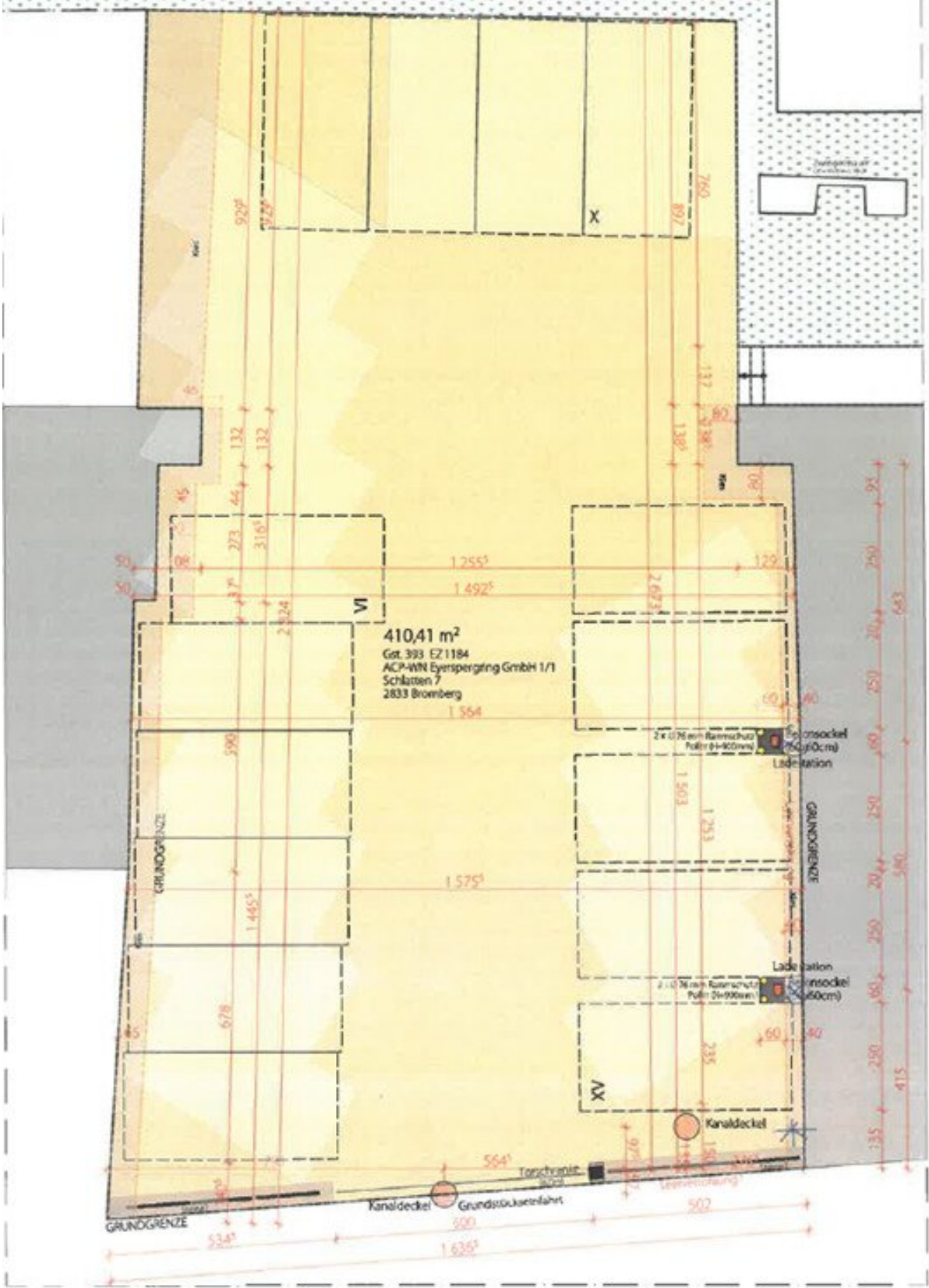






Grazer Straße 5a  
2700 Wr. Neustadt  
web: www.acp-wn.com

tel: +43 2622 39 570  
ATU 73251205  
FN 490313z



410,41 m<sup>2</sup>  
Gst. 393 E2 1184  
ACP-WN Eysersperg GmbH 1/1  
Schlatten 7  
2833 Bromberg

X

VI

XV

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Kanaldeckel

Grundstückseinfahrt

Ladestation  
Poler (100cm)

Ladestation  
Poler (100cm)

Kanaldeckel



## Objektbeschreibung

### Neues Büro! Neues Level!

Eine repräsentative **Bürofläche im Herzen von Wr. Neustadt** ist der Schlüssel zu Ihrem geschäftlichen Erfolg.

Lassen Sie sich von den Vorteilen inspirieren und entdecken Sie, wie dieser Standort Ihr Unternehmen auf das nächste Level heben kann!

Stellen Sie sich vor, Sie betreten ein helles, einladendes Büro, das nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist.

Inmitten des Zentrums von Wr. Neustadt finden Sie genau das: **eine Bürofläche, die mit charmantem Design und einer positiven Atmosphäre überzeugt.**

Die hellen Räume **fördern** nicht nur die **Kreativität**, sondern auch die **Produktivität** Ihrer Mitarbeiter. Helle Farben und viel Tageslicht schaffen eine inspirierende Arbeitsumgebung, die motiviert und anregt.

3 Aufenthaltsräume ausgestattet mit Küchenzeilen bilden ein passendes Ambiente für gegenseitigen Informationsaustausch und Teambuilding.

2 zusätzliche große Besprechungsräume lassen auch für größere Teams keine Wünsche offen.

### Die Lage könnte nicht besser sein!

Die leichte Erreichbarkeit, sei es mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln, sorgt dafür, dass Sie und Ihre Kunden immer bequem ankommen.

Auch für E-Autos ist eine **Doppel-E-Ladestation** vorhanden, um zusätzliche Zwischenstopps auf den Weg zu Terminen vermeiden zu können.

In einer Zeit, in der Flexibilität und Erreichbarkeit entscheidend sind, ist dies ein **unschätzbare Vorteil.**

Eine Veränderung und Verbesserung der örtlichen Gegebenheiten, wie Standort und Erreichbarkeit, beeinflussen die Atmosphäre während der Arbeit und die Zusammenarbeit mit dem Team positiv. Nutzen Sie die Chance, Ihre Geschäftsräume in einem inspirierenden Umfeld zu gestalten und Ihrem Unternehmen ein neues Level zu ermöglichen!

**Wenn Sie mehr über diese repräsentative Bürofläche erfahren möchten, zögern Sie nicht, und kontaktieren Sie uns jetzt.**

**Wir freuen uns auf Ihre Nachrichten!**

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap