

Attraktive Büroräumlichkeiten – Stilvoll, hochwertig und modern



Objektnummer: 6352/2181

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4150 Rohrbach-Berg
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	1.123,33 €
Kaltmiete	1.273,33 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	224,67 €

Ihr Ansprechpartner



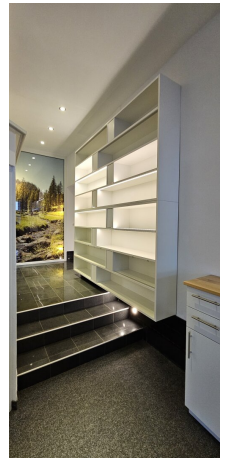
RELIIUM REAL ESTA

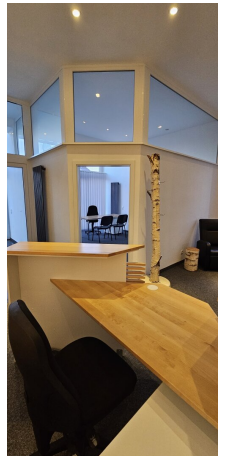
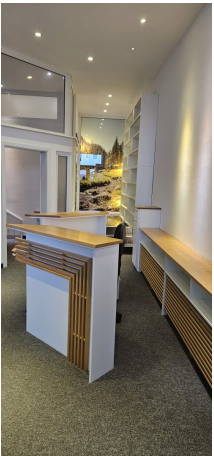
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 1854265
H +4367761616848

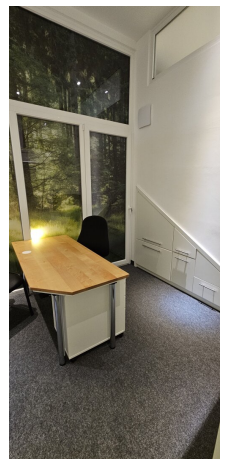
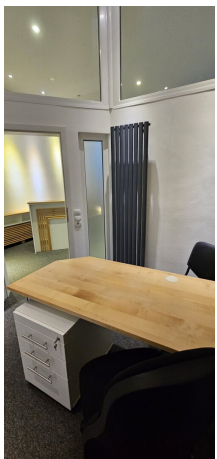
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

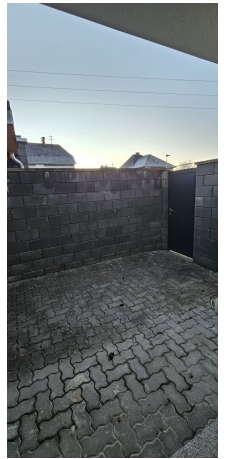
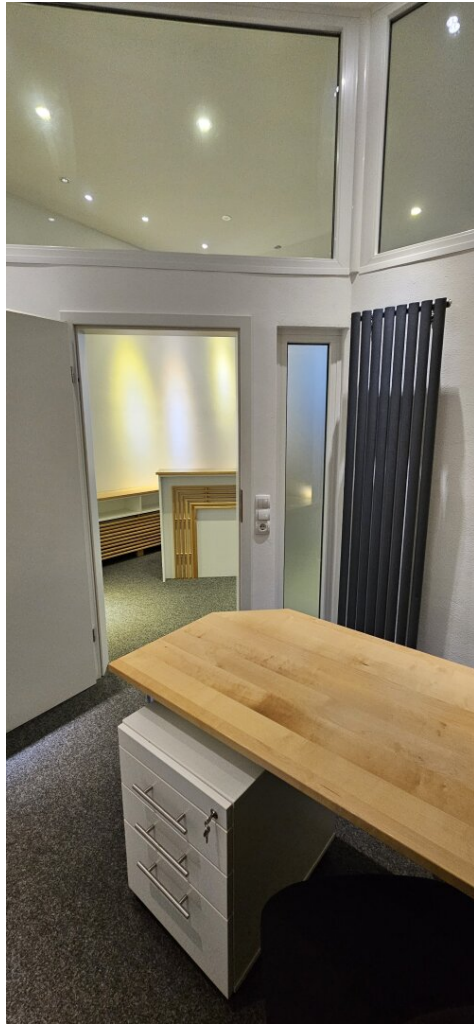




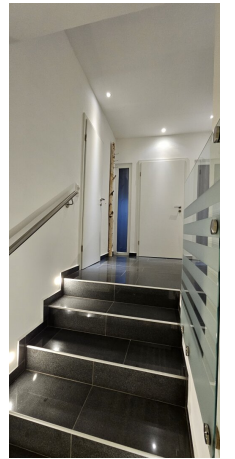
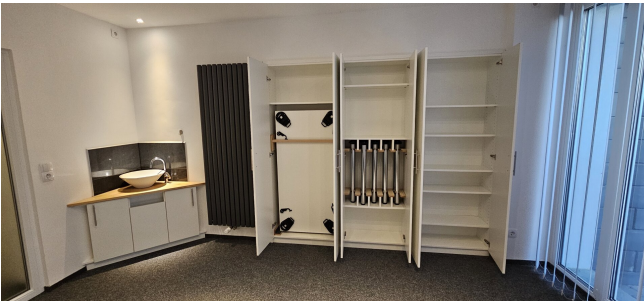














Objektbeschreibung

Gesamtfläche: 104 m²

Lage: Top-Lage mit direktem Straßenzugang und Firmenschild sichtbar

Wir bieten Ihnen repräsentative und modern ausgestattete Büroräumlichkeiten, die keine Wünsche offenlassen. Perfekt geeignet für Büros, Praxisräume oder Massagestudios. Die Räumlichkeiten wurden 2018 umfassend saniert und mit höchster Sorgfalt ausgestattet.

Highlights auf einen Blick:

- **Empfangs- und Wartebereich:** Maßgefertigte Büromöbel aus massivem Birkenholz mit Dekor in Weiß, Relax-Sessel in edlem schwarzen Leder, Verkaufsregal mit LED-Produktbeleuchtung.
- **Büroräume:** Drei voll ausgestattete, flexibel nutzbare Räume mit hochwertigen Arbeitsplätzen, integriertem Stauraum und modernen Glasfronten.
- **Küche:** Voll ausgestattete Designerküche mit Essbereich für bis zu 4 Personen – ein harmonischer Mix aus Birkenholz, schwarzem Granit und Leder.
- **Bad und Toiletten:** Elegante Ausstattung mit Granitoberflächen, Grohe-Armaturen und Bewegungsmeldern.
- **Terrassen:** Zwei nicht einsehbare Terrassen für erholsame Pausen oder Kundengespräche im Freien.

Ausstattungsmerkmale:

- Maßgefertigte Büromöbel (Birkenmassivholz/Weiß)
- Hochwertigste Teppichfliesen (Anthrazit) & polierter Granit (Schwarz)
- LED-Beleuchtung für minimalen Stromverbrauch

- Waschbecken in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster und Türen
- Innentüren in Weiß-Schleiflack mit Edelstahlbeschlägen
- Moderne Heiztechnologie (Pelletheizung, Solar und PV-Anlage)
- Smarte Steuerung durch Loxone Energiemanagement
- Behindertengerechte Gestaltung

Zusätzliche Vorteile:

- **Sicherheit:** Haustür mit Mehrfachverriegelung, Kameraüberwachung der Außenbereiche
- **Parkplätze:** Zwei Parkplätze direkt vor dem Eingang
- **Repräsentative Lage:** Firmenschild gut sichtbar an der Straße

Diese Büroräumlichkeiten vereinen stilvolle Einrichtung, Funktionalität und Energieeffizienz in idealer Weise. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Geschäftsräume auf ein neues Level zu heben.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie uns unter [+43 0680 2237919](tel:+4306802237919) oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap