

**Exklusives Büroobjekt mit möglichen 15 Stellplätzen im  
Herzen von Wr. Neustadt**



**Objektnummer: 7131/90**

**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>	721,82 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	663,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	15
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.769,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	990,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	157,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Preiseangaben sind exklusive Ust. Die 15 Parkplätze sind NICHT im Kaufpreis inkludiert.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Lehn**

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

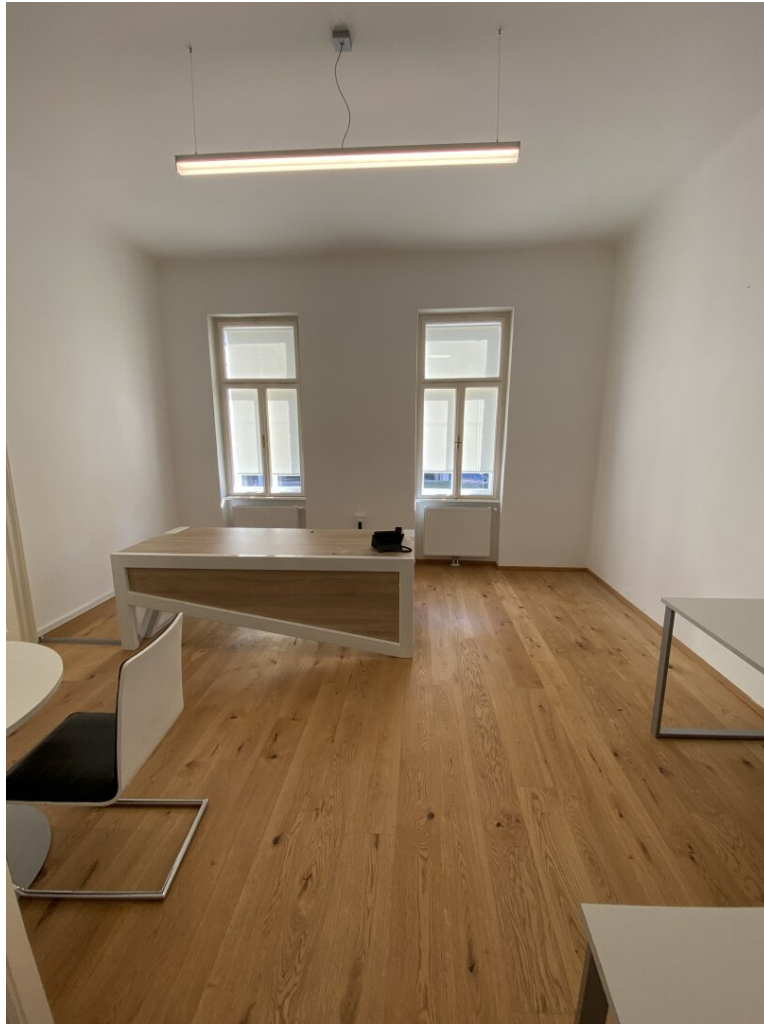
H +43 664 5048432

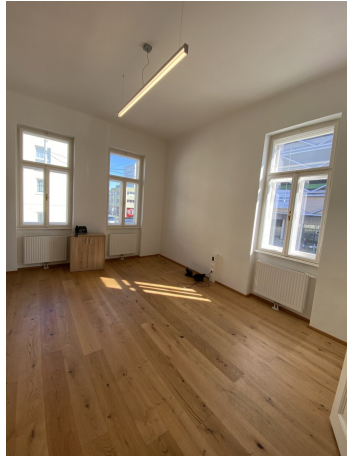
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

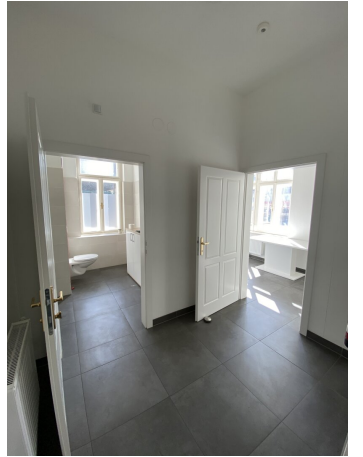


termin zur

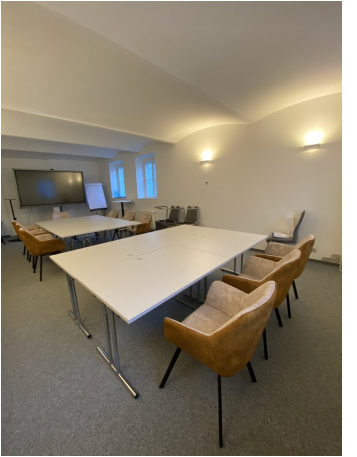






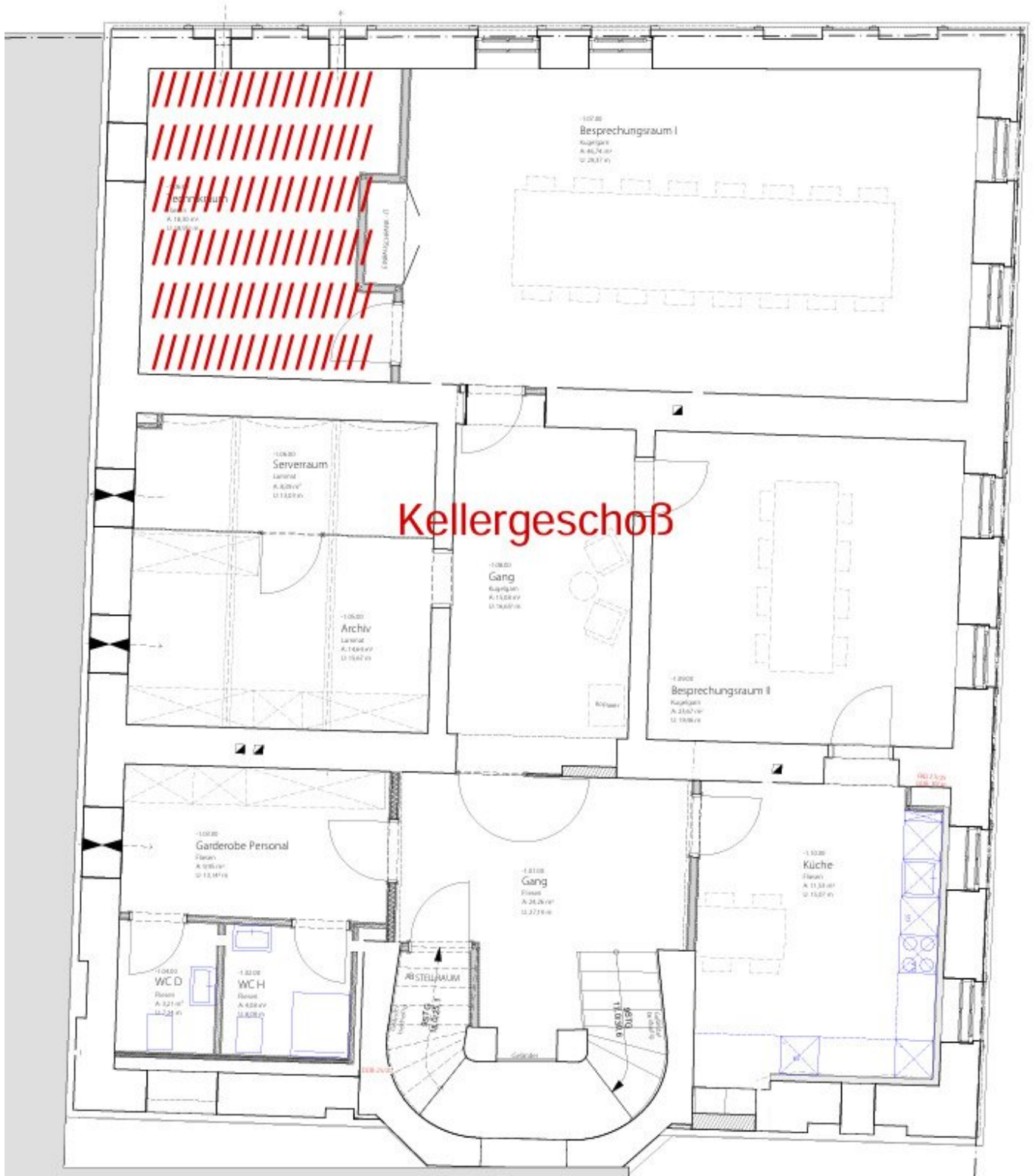


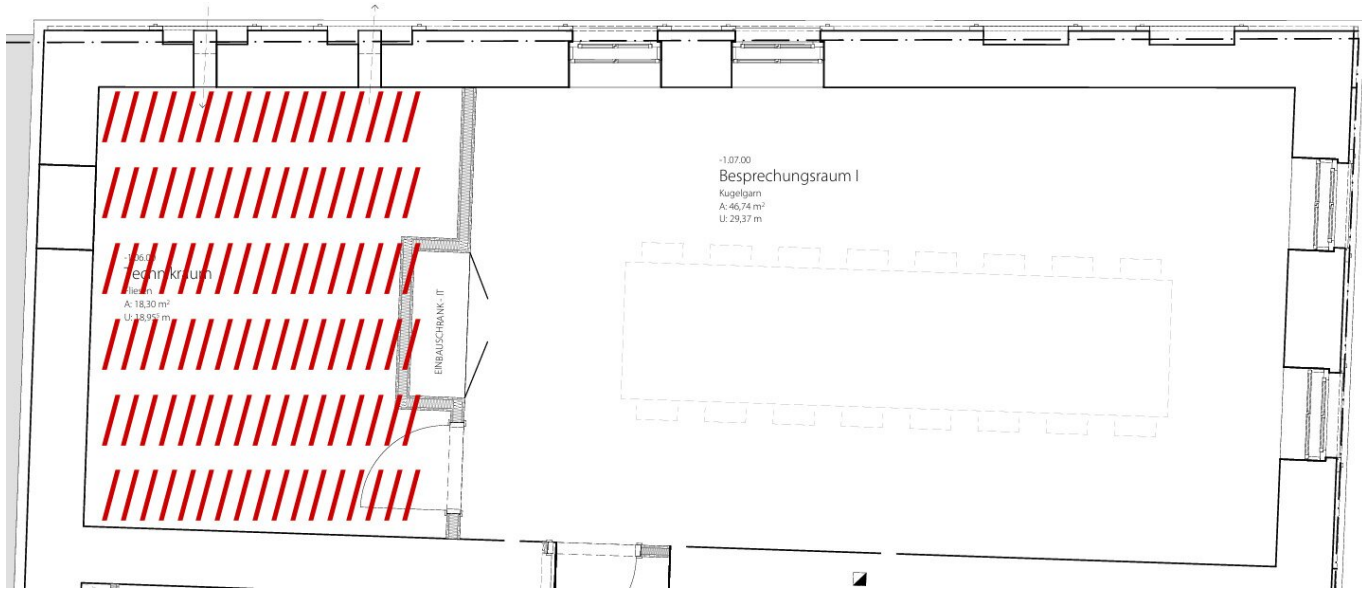










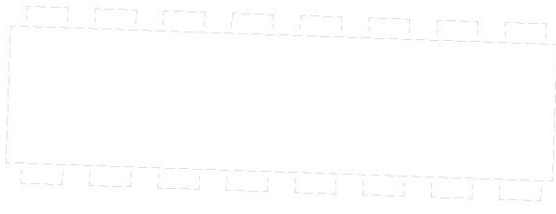


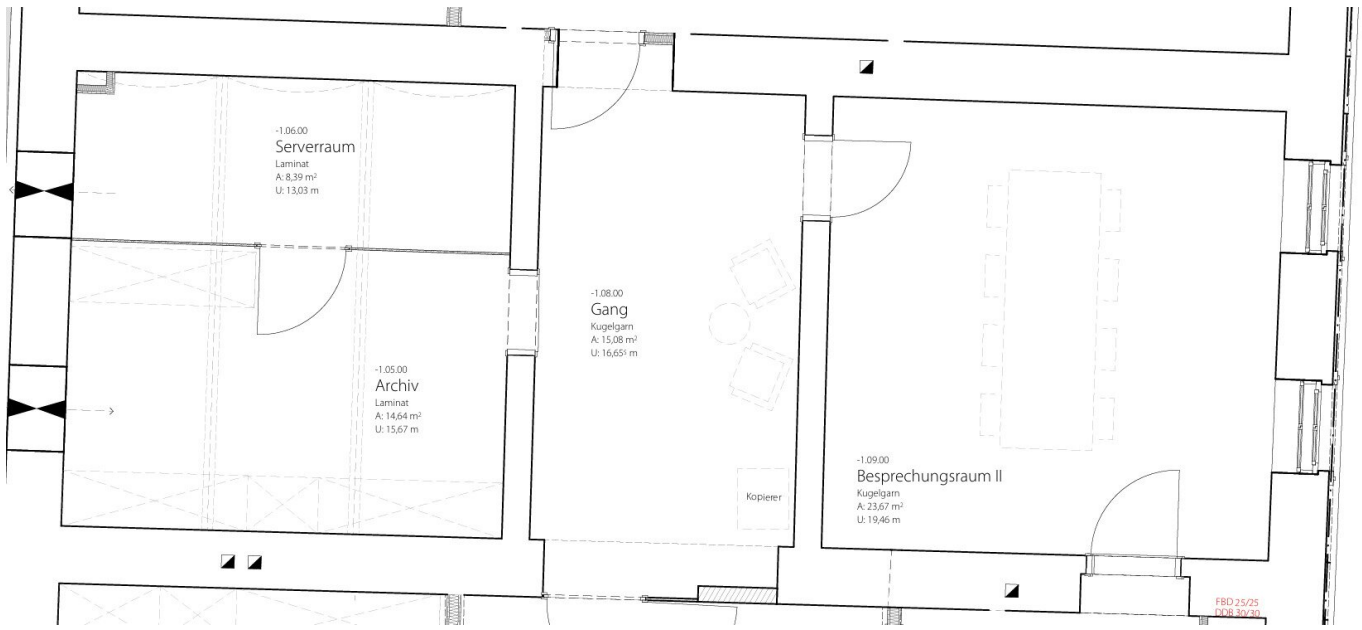
-1.07.00  
Technikraum

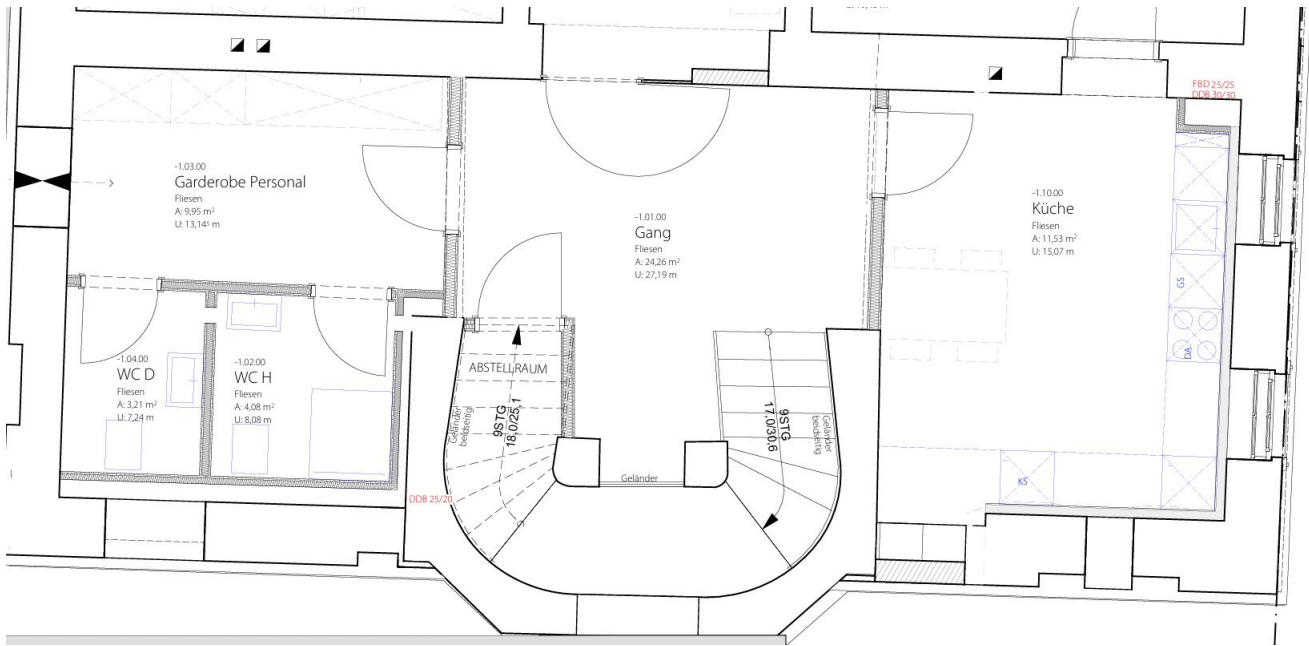
A: 18,30 m<sup>2</sup>  
U: 18,95 m

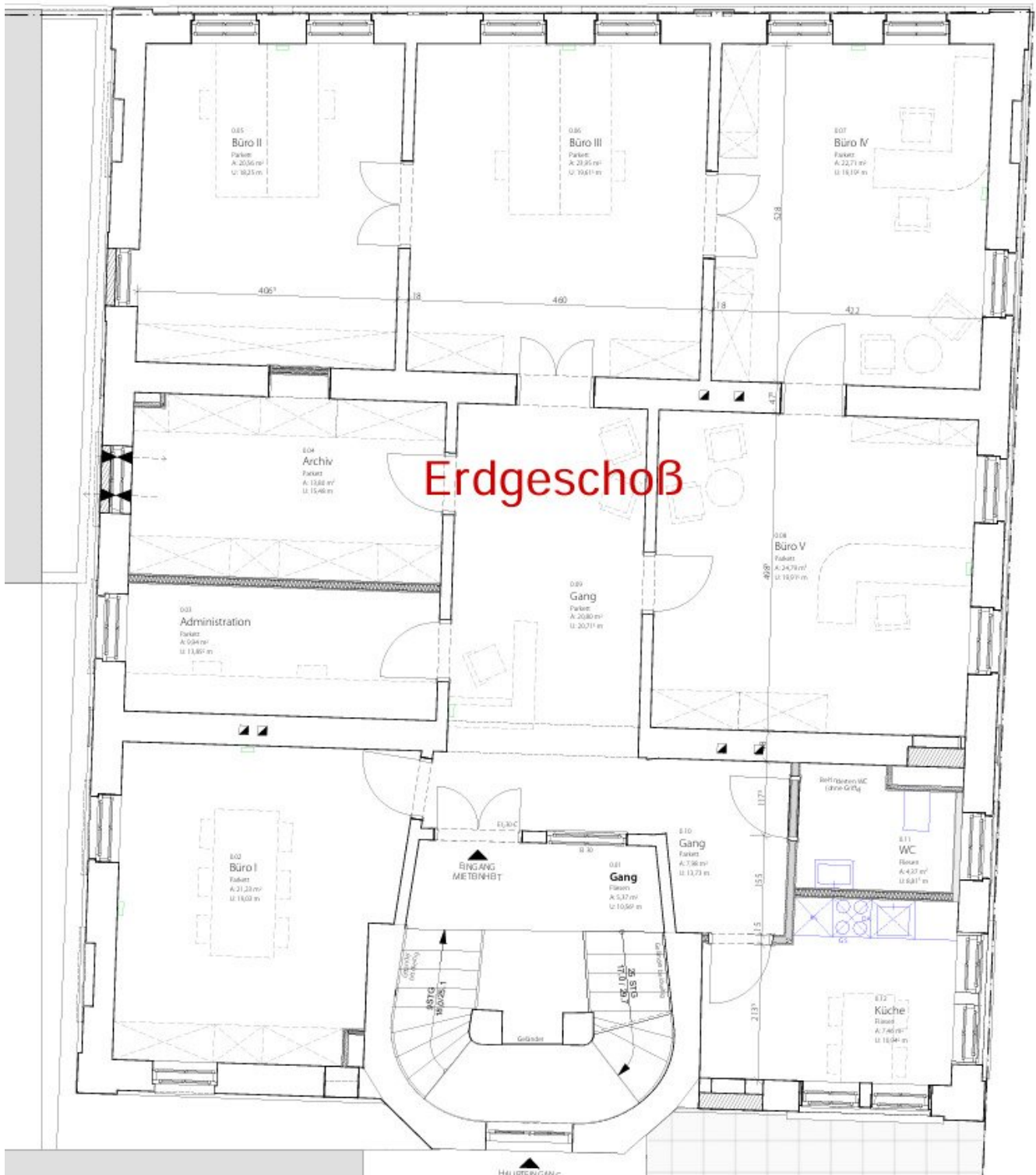
EINBAUSCHRANK IT

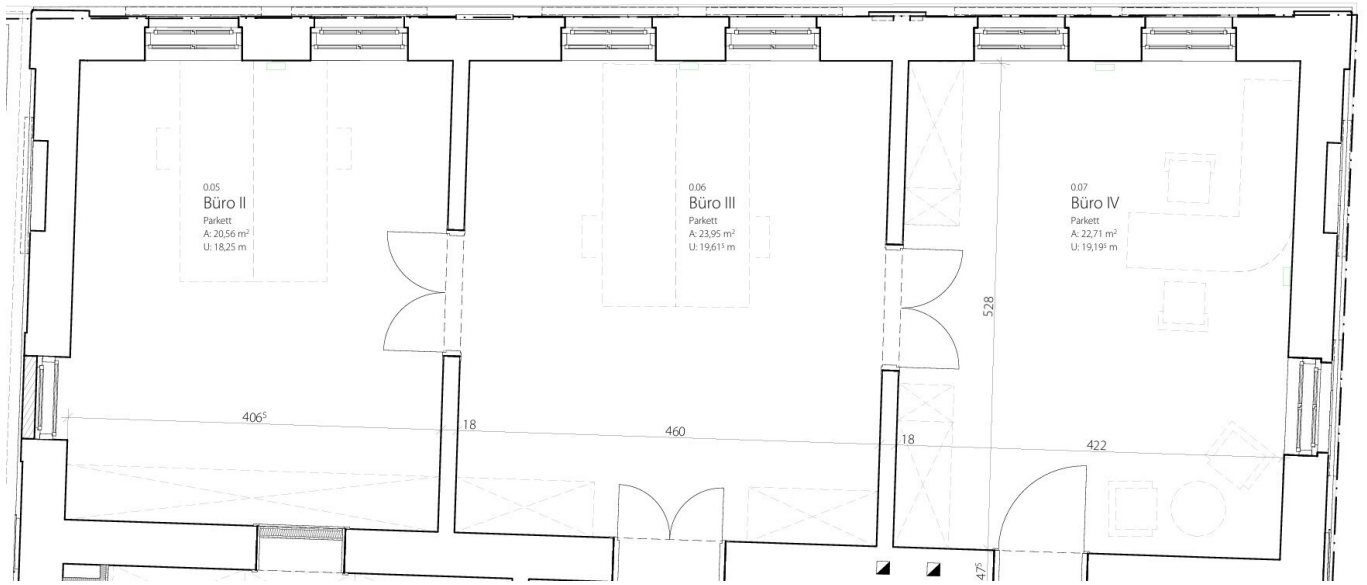
-1.07.00  
Besprechungsraum I  
Kugellarm  
A: 46,74 m<sup>2</sup>  
U: 29,37 m

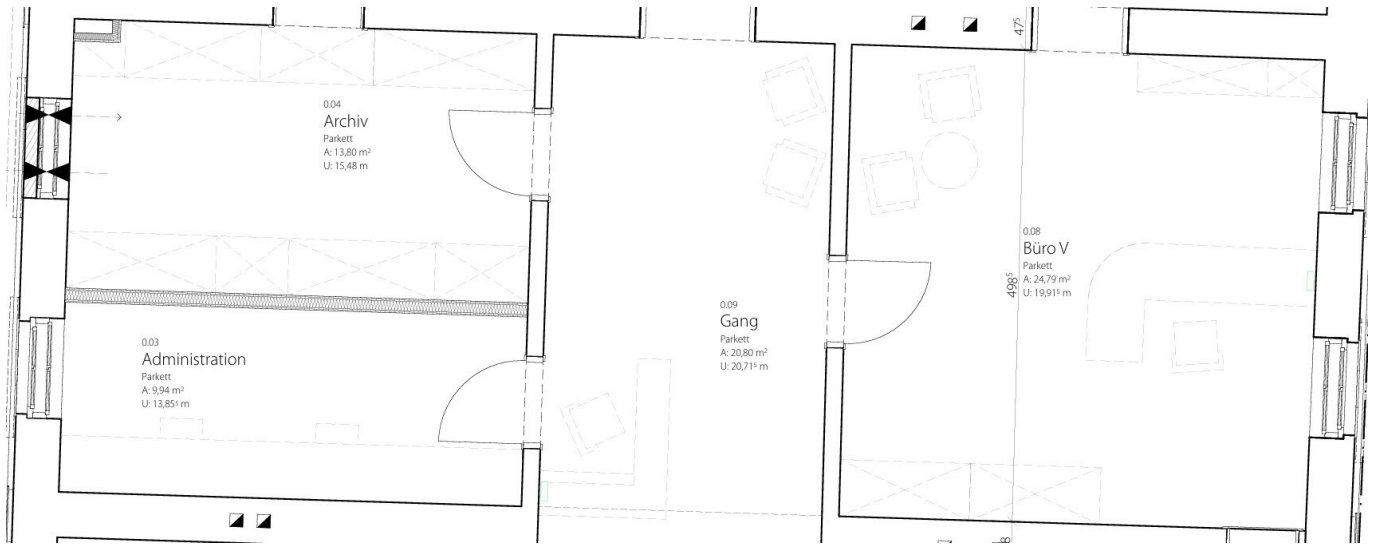




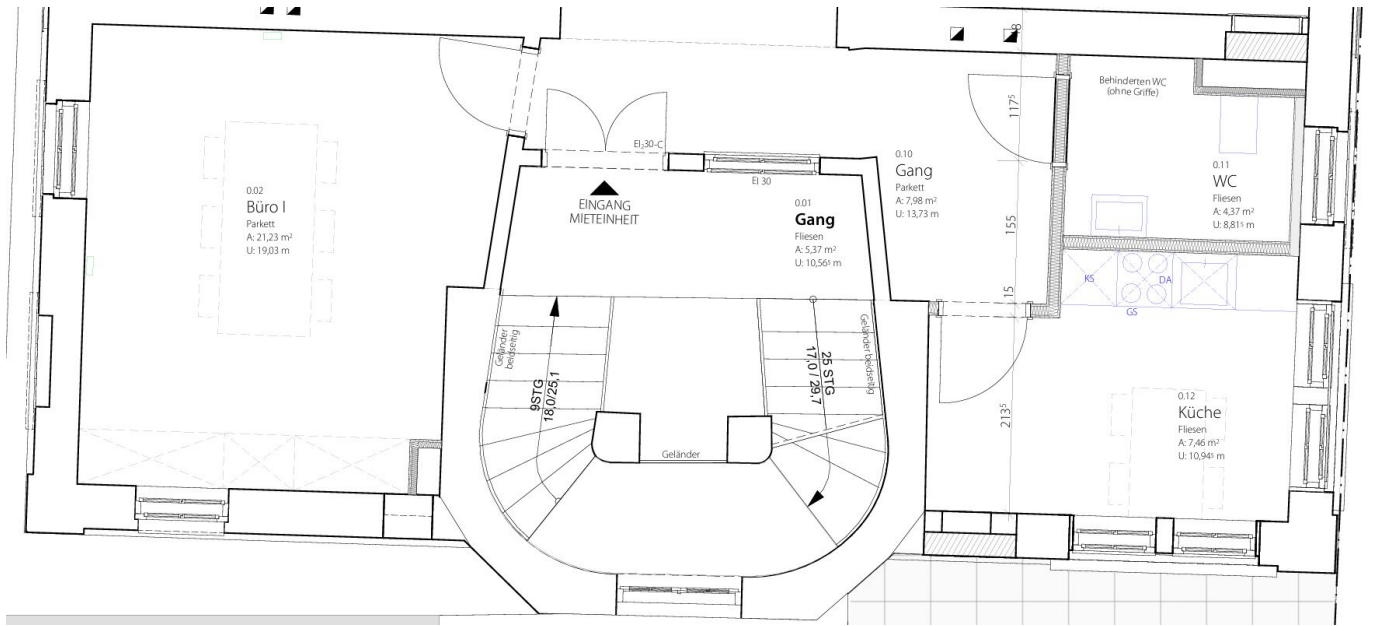


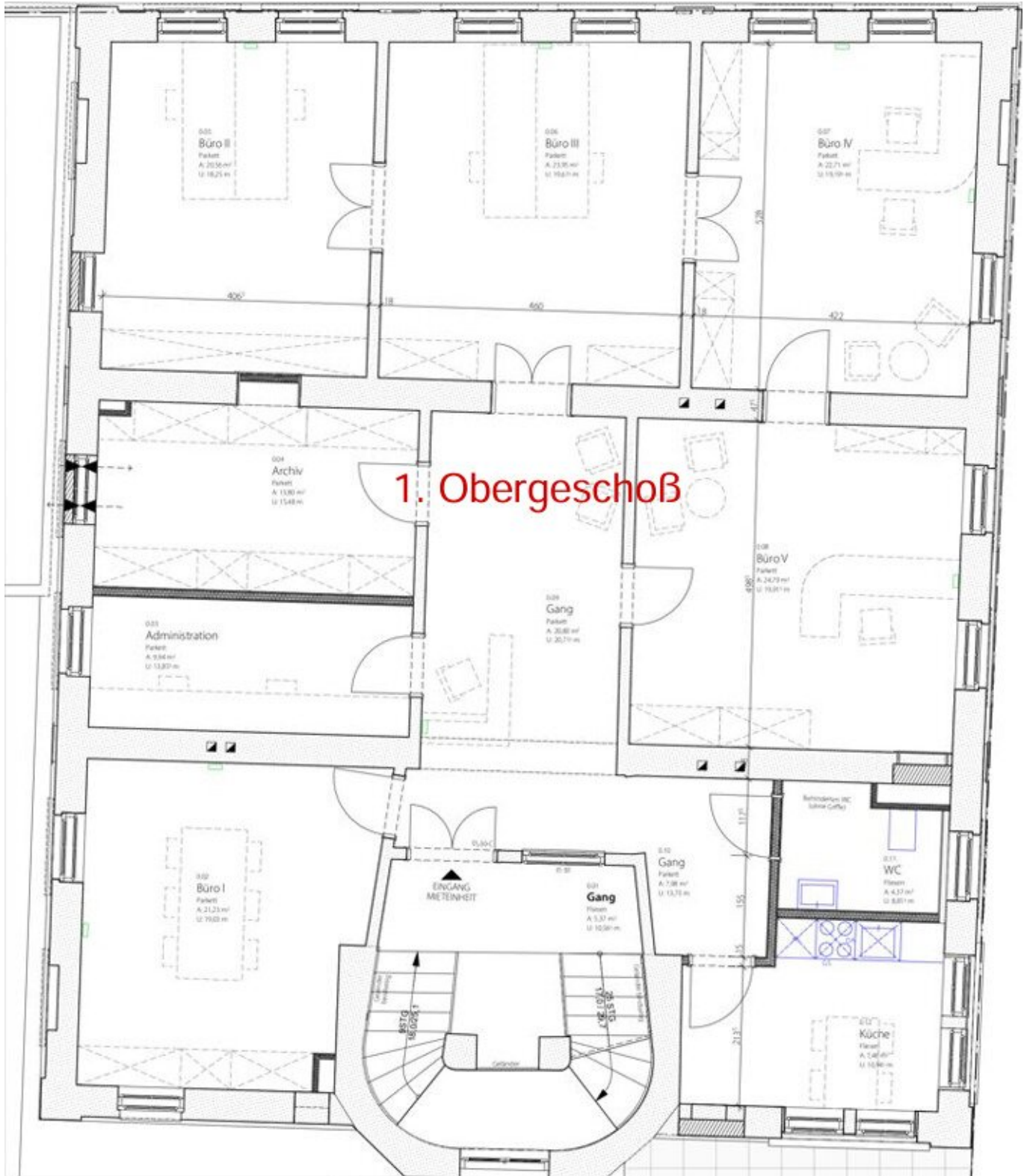




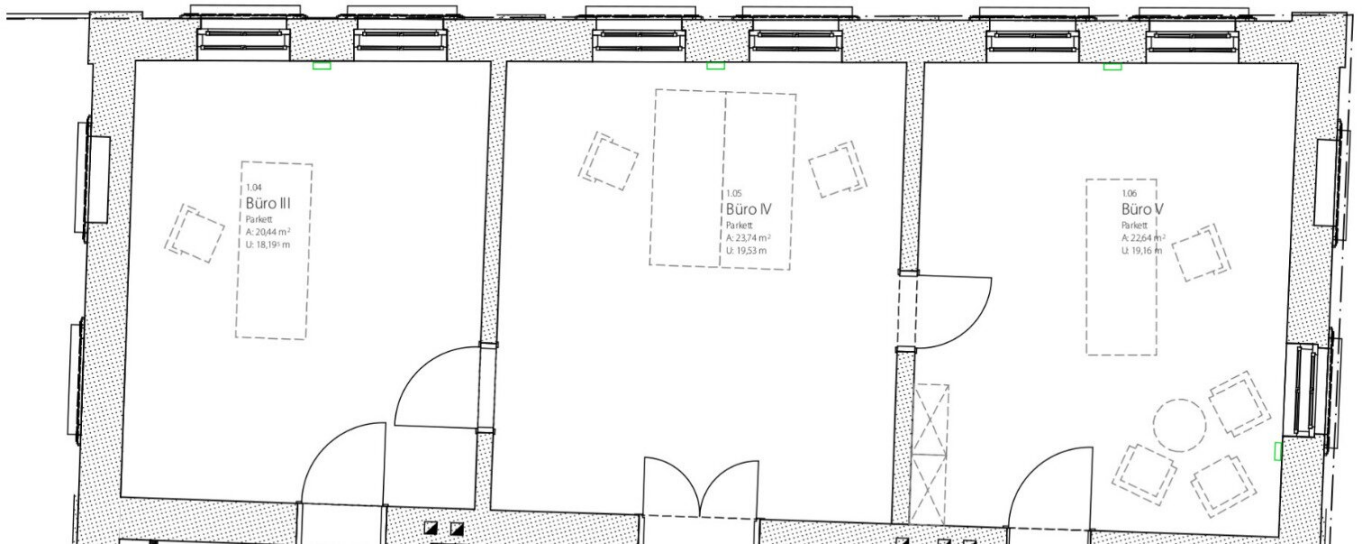


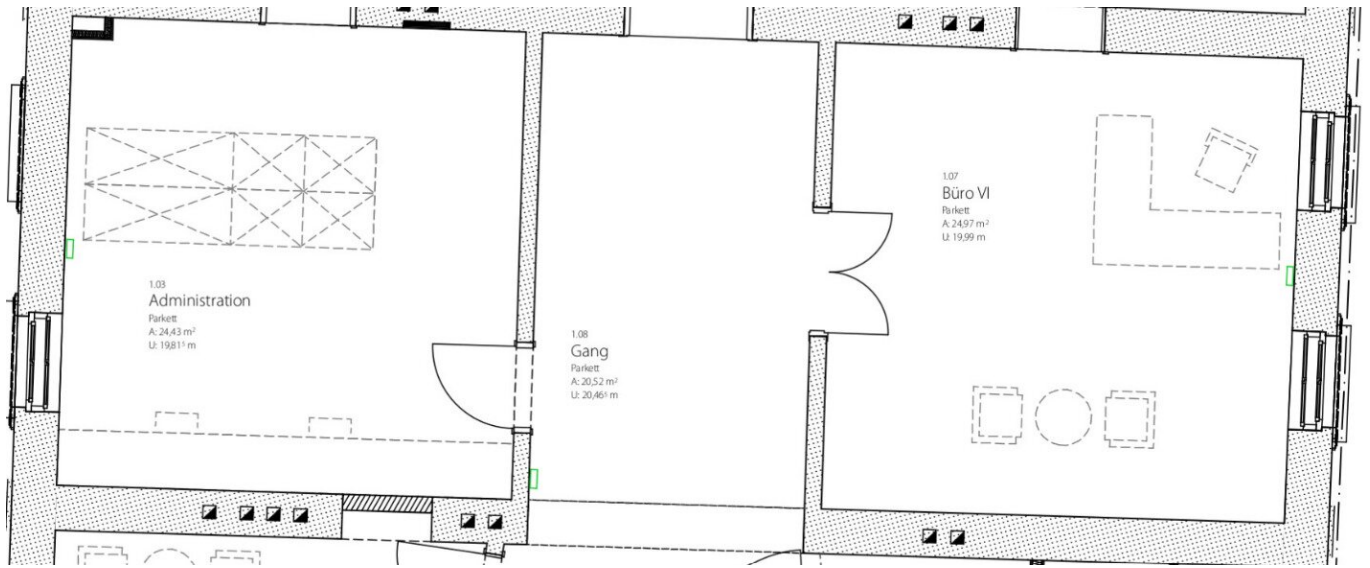


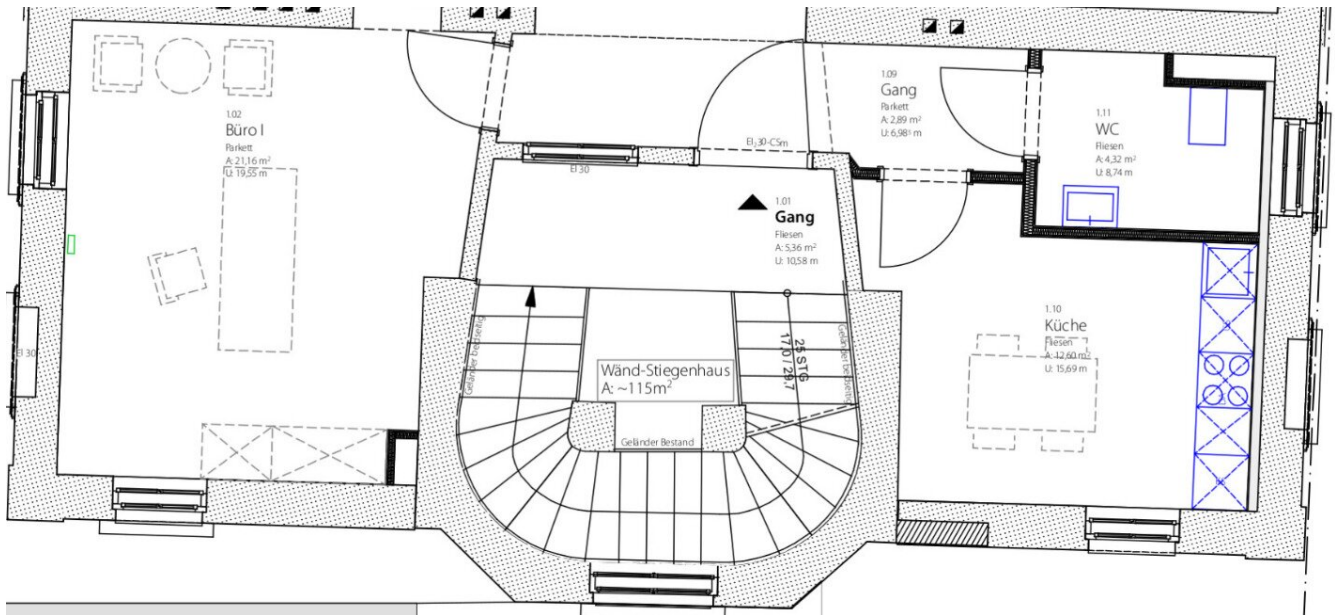


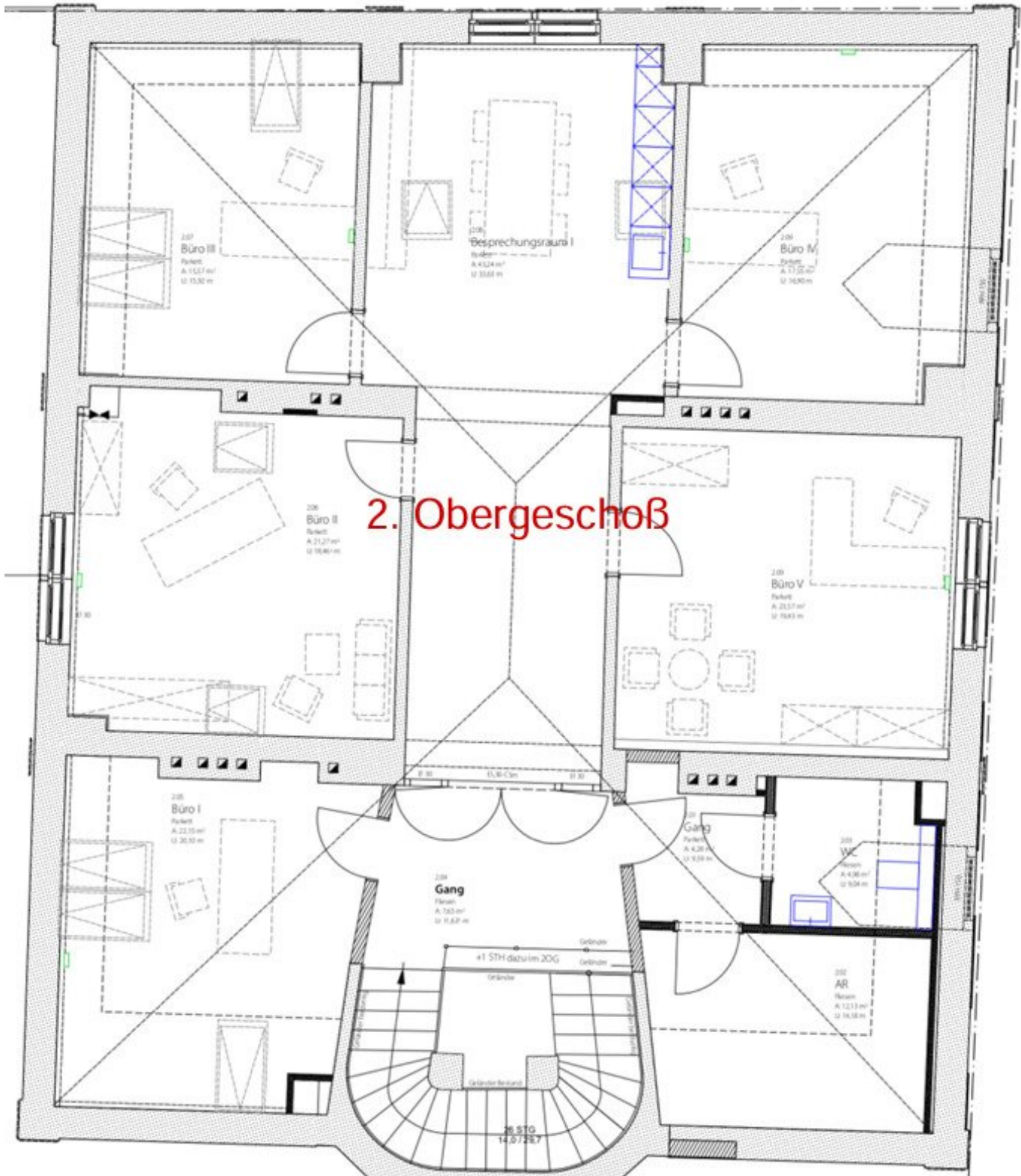


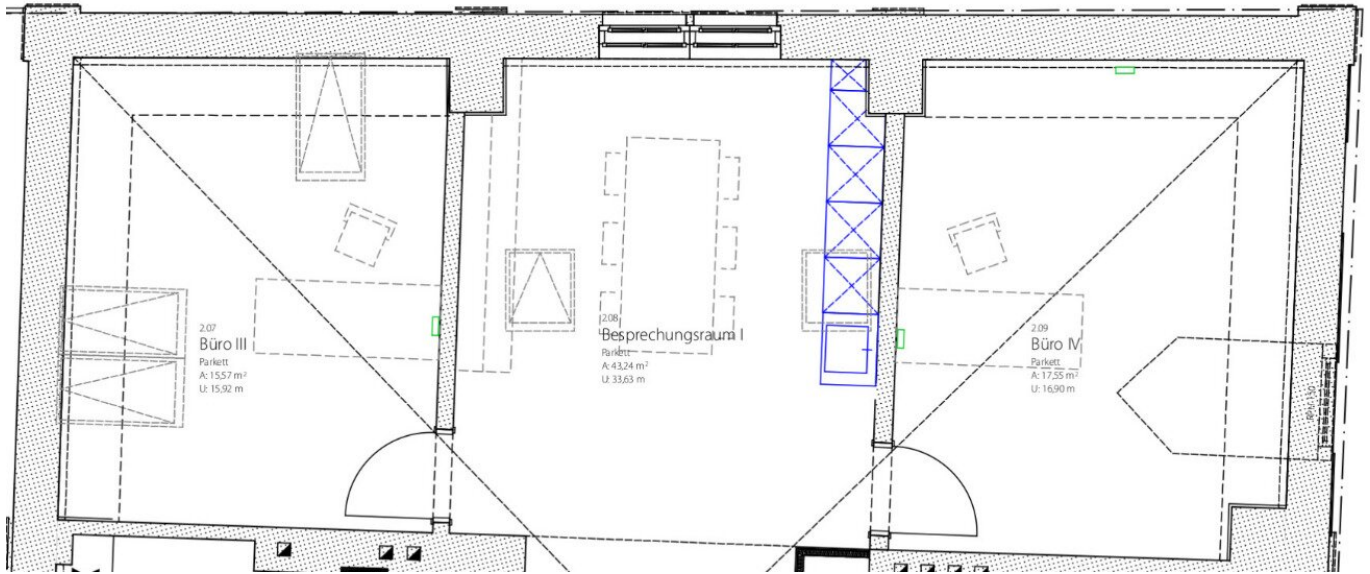
1. Obergeschoß

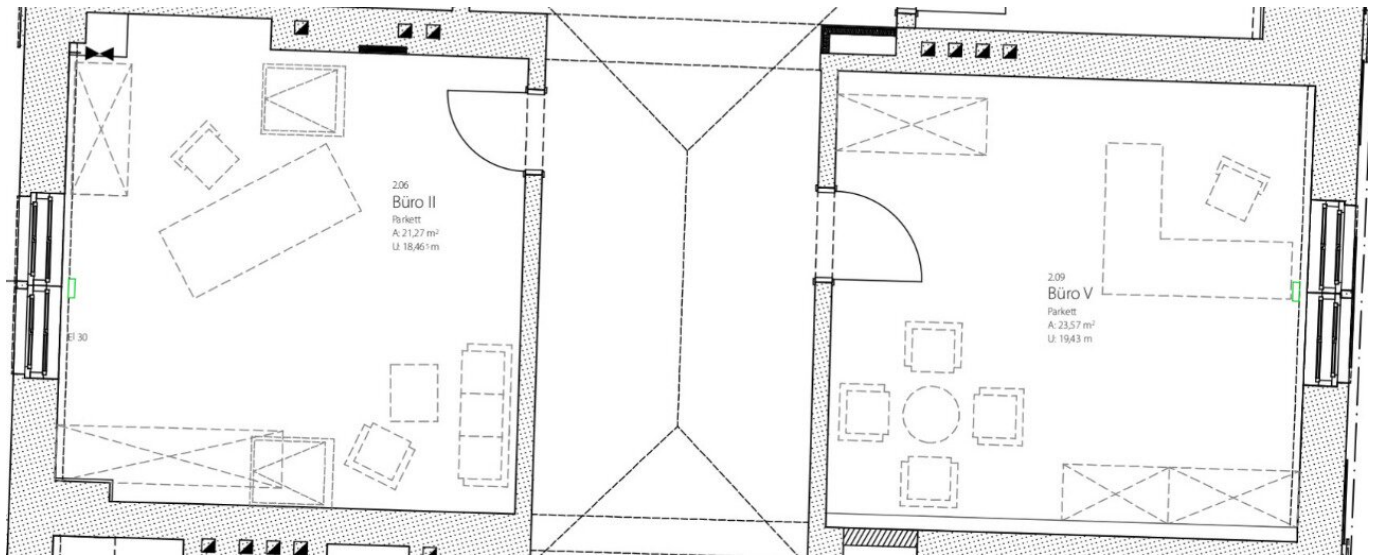




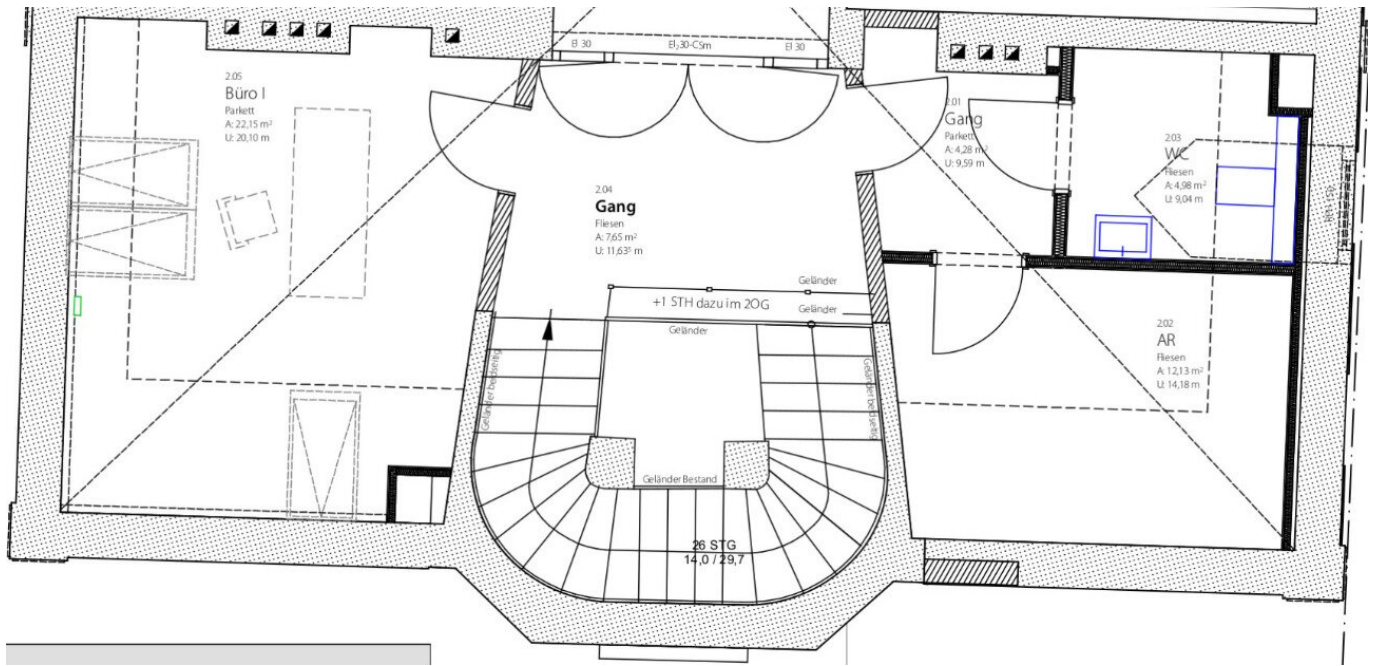






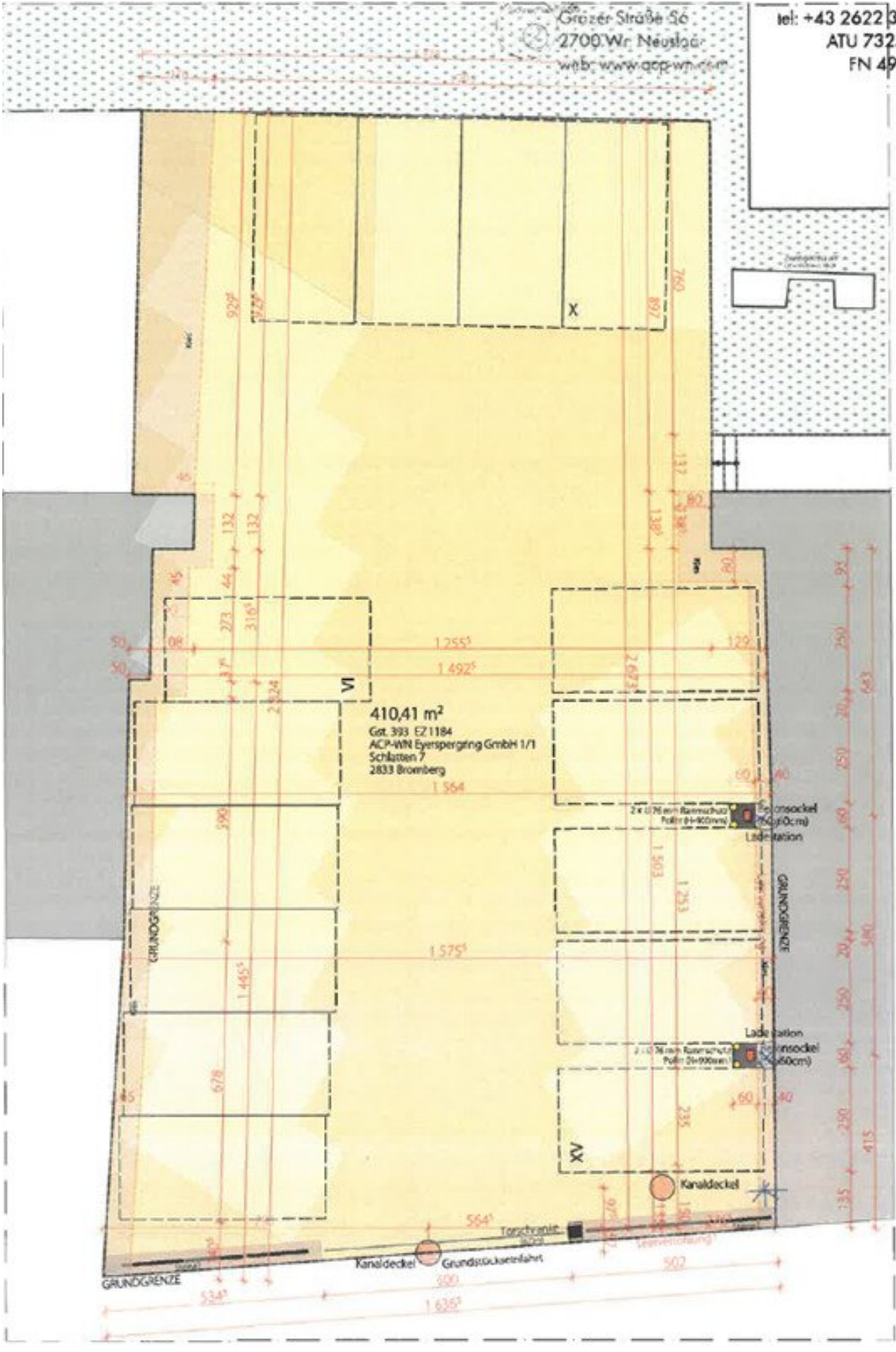






Grazer Straße 5a  
2700 Wr. Neustadt  
web: www.acp-wn.com

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



## Objektbeschreibung

### Neues Büro! Neues Level!

#### Exklusives Büroobjekt mit möglichen 15 Stellplätzen im Herzen von Wr. Neustadt – Ihr Schlüssel zum Geschäftserfolg!

Willkommen in einer neuen Dimension des Arbeitens! Diese **repräsentative Bürofläche in bester Lage**, vis-à-vis dem Wiener Neustädter Krankenhaus, bietet Ihnen nicht nur ein **funktionales**, sondern auch ein **ansprechendes Arbeitsumfeld**, das Ihre unternehmerischen Ambitionen unterstützt. Alle infrastrukturellen Maßnahmen sind vollständig vorhanden, einschließlich des Glasfaseranschlusses.

Stellen Sie sich vor, Sie betreten das Büro im Villastil, das mit stilvoller Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre punktet. Im Zentrum von Wr. Neustadt finden Sie hier die **perfekte Kombination aus Ästhetik und Effizienz**. Die hellen Räume sorgen dafür, dass Kreativität und Produktivität Ihrer Mitarbeiter florieren können. Die Kombination aus freundlichen Materialien und Farben schafft eine inspirierende Umgebung, die motiviert.

Drei einladende **Aufenthaltsräume**, ausgestattet mit **Küchenzeilen**, schaffen optimale Voraussetzungen für einen kreativen Austausch von Ideen sowie für effektive Teambuilding-Aktivitäten. Das Gebäude wird umweltfreundlich durch **Fernwärme** beheizt und sorgt durch eine hochwertige Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima.

Die Lage könnte nicht besser sein! Der **großräumige Parkplatz mit möglichen 15 Stellplätzen** ist im Kauf inkludiert und liegt direkt neben dem Bürogebäude. Für Elektroautos steht eine Doppelladesäule zur Verfügung. Dank der hervorragenden Erreichbarkeit – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – gelangen Sie und Ihre Kunden stets komfortabel zu den Terminen.

**Die 15 Parkplätze stehen zusätzlich zu erwerben um 290.000€ exkl. 20% Ust.**

Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in einem inspirierenden Umfeld zu etablieren und auf das nächste Level zu heben!

**Möchten Sie mehr über diese exklusive Bürofläche erfahren?**

**Zögern Sie nicht länger und kontaktieren Sie uns noch heute. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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