

## Repräsentatives, modernes ca. 265m<sup>2</sup> Büro mit Kantine und Parkplätzen



**Objektnummer: 1360**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3494 Gedersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	700,00 €
<b>USt.:</b>	800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



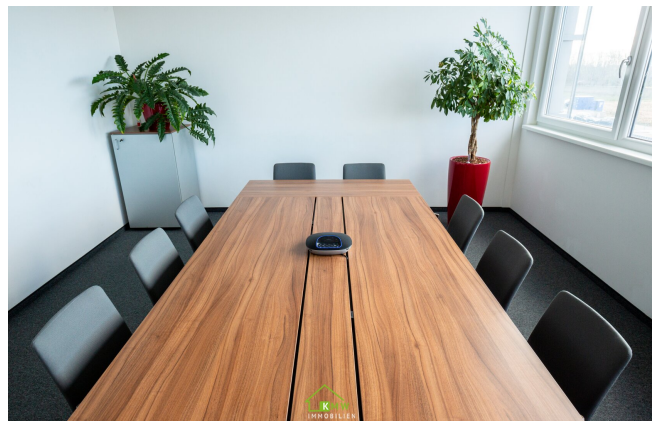
**Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani**

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120  
H +43 676 720 45 19









1.OG - Neubau



**BESTAND**



**BENE GEMER & SÖHNE ARCHITECTS** | REISS- SCHMADSENSTRASSE 3  
 TELEFON: +49 7031 9310-104 | FAX: +49 7031 9310-105  
 E-MAIL: OFFICE@BENE.COM | HTTP://WWW.BENE.COM

**bene**

Dir. / Projektleiter	Telefon	130
Proj. / Architekt	Telefon	131
Kollaborator / Tischler	Telefon	
Proj. / Architekt	Telefon	
Proj. / Architekt	Telefon	
Proj. / Architekt	Telefon	
Proj. / Architekt	Telefon	

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren oder Weiterverbreiten ist ohne schriftliche Genehmigung der KMW. Alle Rechte vorbehalten. Die KMW und die KMW-Logo sind eingetragene Marken.

## Objektbeschreibung

Dieses **moderne Büro** befindet sich in einem repräsentativen Gebäude welches 2019 erbaut wurde und bietet eine **Gesamtfläche** von ca. **265m<sup>2</sup>**.

Alle Büros befinden sich im **1. Liftstock** und sind über einen **separaten Eingang** (Stiegenhaus, **Lift**) erreichbar.

Das **voll ausgestatteten Büro** bietet ein **ca. 23m<sup>2</sup> Besprechungszimmer** und einen großen **Raum** von **ca. 242m<sup>2</sup>**.

Die verglaste Fassade bietet viel **Tageslicht** und ist zusätzlich mit elektrischen **Raffstores** ausgestattet.

Eine **energieeffiziente Grundwasserpumpe/Fußbodenheizung** beheizt das gesamte Gebäude (Abrechnung nach Verbrauch).

**Serverraum** mit genügend Anschlussmöglichkeiten, zusätzliche **Lagerflächen** und **getrennte WC Anlagen** gehören zur Ausstattung.

Die vorhanden **neuwertige Möblierung** kann übernommen werden.

Ein weiteres Highlight ist die **Kantine** im Haus, welche mitbenutzt werden kann.

Weiters gibt es die Möglichkeit die angebrachten **Werbeflächen** an der Fassade zu nutzen.

Es sind genügend **Parkmöglichkeiten** vorhanden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen



Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap