

**Repräsentative, moderne ca. 505m<sup>2</sup> Büroflächen mit  
Kantine und Parkplätzen**



**Objektnummer: 1359**

**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>	505,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.200,00 €
<b>USt.:</b>	1.500,00 €
<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

















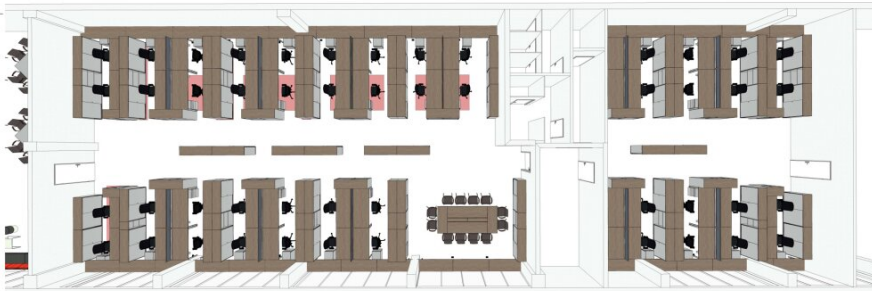




1.OG - Neubau



**BESTAND**

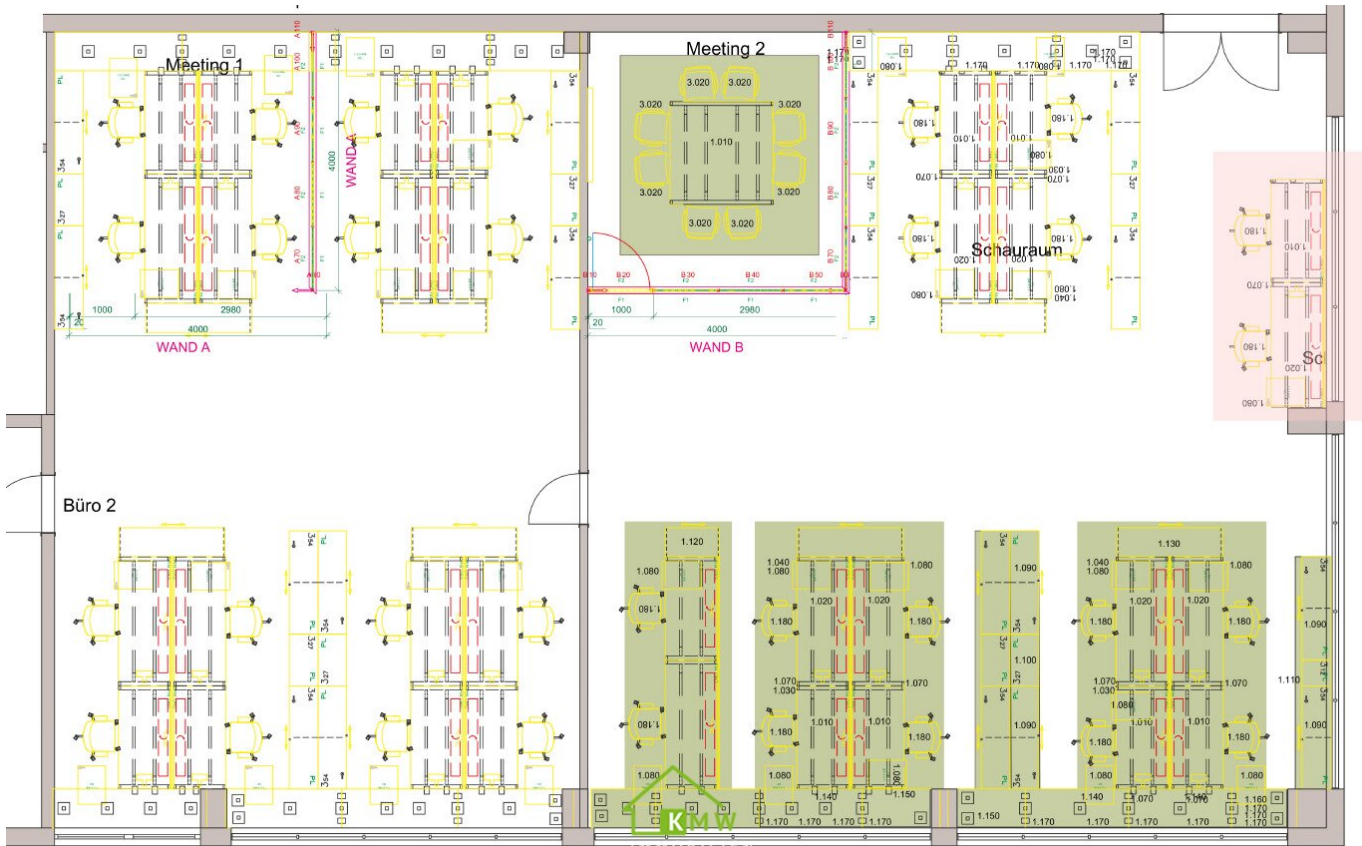


**BENE GEMER & SÖHN**  
 TEL: +49 4303 900 100 FAX: +49 4303 900 100  
 E-MAIL: OFFICE@BENE.COM HTTP://WWW.BENE.COM

**bene**

Dir. Jochen Strasser	Telefon	04303 900 100
Fax	04303 900 100	
Kundenkontakt: Tilmann	Abteilung	
Projektleitung		
ADR Group GmbH		
Postfach 1000000		
22600		

Alle Preise für gebundene Ausstattung sind Basis und nicht für Sonderausstattungen.  
 Bitte beachten Sie die ADR- und die Normenabkürzungen für Montage- und Konstruktionsblätter.





## Objektbeschreibung

Dieses **moderne Büro** befindet sich in einem repräsentativen Gebäude welches 2019 erbaut wurde und bietet eine **Gesamtfläche** von ca. **505m<sup>2</sup>**.

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

Die **voll ausgestatteten Büroflächen** teilen sich in **3 große Räume**, extra **Besprechungszimmer** und einen **verglasten Präsentationsraum**.

**Büro 1** - ca. 23m<sup>2</sup> Besprechungszimmer, ca. 241m<sup>2</sup> ausgestatteter Büroraum

**Büro 2** - ca. 101m<sup>2</sup> ausgestatteter Büroraum, ca. 140m<sup>2</sup> Büroraum

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