

## **Sonnendurchflutetes, modernes Büro mit allen Annehmlichkeiten**



Bürogebäude Außenansicht

**Objektnummer: 23**

**Eine Immobilie von Immobilien Enzenberg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2463 Gallbrunn
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	15
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,35
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.100,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dorothea Enzenberg**

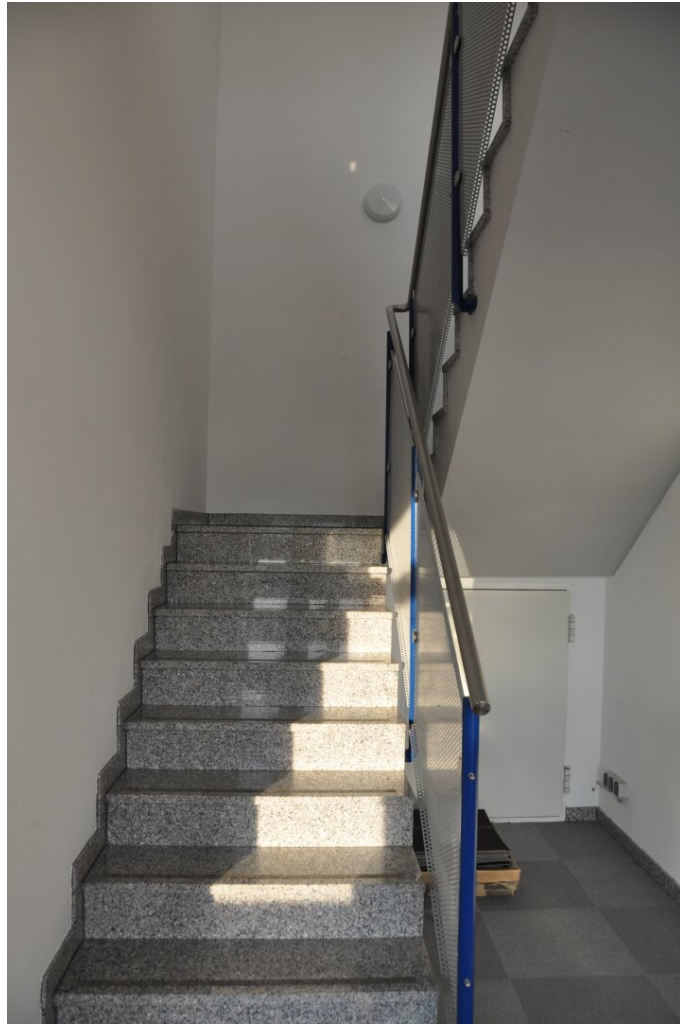
Immobilien Enzenberg  
Waidbergweg 2







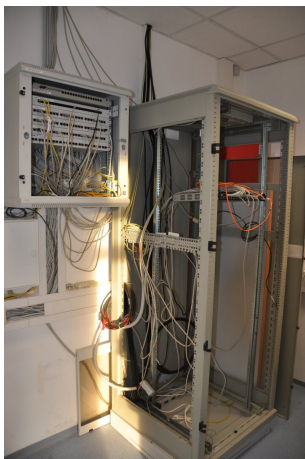


















## Objektbeschreibung

Ein modernes, sonnendurchflutetes Büro auf zwei Ebenen (85 Quadratmeter im EG und 85 Quadratmeter im OG) als eigenständiges Bürohaus wird hier angeboten. Der Standort im idyllischen Ort Gallbrunn erweist sich als äußerst angenehm für Ihre Mitarbeiter, da das Büro in nur 15 Minuten vom Flughafen Schwechat und in nur 25 Minuten von der Stadtgrenze Wien erreichbar ist. Die umliegenden Orte wie Bruck an der Leitha, Schwadorf, Schwechat und Fischamend sind ebenfalls in nur 5 bis 10 Minuten erreichbar. Bei diesem Mietobjekt stehen kostenlose Parkplätze unmittelbar vom dem Bürogebäude zur Verfügung. Dieses Bürohaus wurde 2005 neu errichtet und war seither ständig vermietet. Es bestehen eine KAT 5 Verkabelung, Außenjalousien, Klimageräte in fast allen Räumen, Hauszentralheizung sowie eine eingerichtete Teeküche zur Verfügung. Im Untergeschoss ist der Haupteingang, direkt vom Parkplatz aus erreichbar, ein schöner Eingangsbereich, zwei Büros, 2 WC`s mit jeweils einem Waschbecken und der Serverraum. Im Obergeschoß befinden sich drei Büroräumlichkeiten (eines davon ist ein großes Besprechungszimmer) und eine große Teeküche. Das Büro ist gänzlich mit Teppichfliesen ausgestattet, die Außenjalousien sind zum Teil elektrisch. In den Betriebskosten von € 600,- monatlich ist alles enthalten wie z.B. die Heizung, der Strom (inkl. Klimageräten), Internet. Für die Mittagspause bzw. Geschäftsessen Ihrer Mitarbeiter ist gesorgt, es befinden sich sehr gute gehobene Restaurants (Haubenlokal) im Ort sowie ein 4 Sterne Hotel. Ich bin jederzeit gerne bereit, Ihnen dieses Büro zu zeigen. Rufen Sie mich einfach an: 0664/405 91 94 Dorothea Enzenberg

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <7.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.000m

#### Sonstige

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <5.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap