

## **Moderne Büroräumlichkeiten mit Naturblick**



Außenansicht

**Objektnummer: 0004004118**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4175 Neußerling
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Nutzfläche:</b>	219,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	2.367,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.972,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.972,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Andraschko

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8425  
H +43 676 8141 88425

Gern  
Verfü











**Raiffeisen Immobilien**

**SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN**  
Die Expertin für alle Immobilienfragen in Ihrer Region

**UNSER LEISTUNGSANGEBOT FÜR SIE:**

- Immobilienbewertung
- Preisermittlung und Angebotsunterbreitung
- Verkaufsförderung durch Fotoaufbereitung
- Online-Präsentation oder Printaufbereitung
- Objektbesichtigung & Maklerbetreuung
- Vertragswesen & Notariat

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

0699 30000000  
 Frau. Ingrid Winkler-Wallner  
 Gasse 23, 1020 Wien  
 M 1040 Wien  
 E: ingrid.winkler@raiffeisen-immobilien.at

raiffeisen-immobilien.at

## Objektbeschreibung

Diese attraktiven Büroräumlichkeiten zum Erstbezug bieten nicht nur eine naturnahe Arbeitsumgebung, sondern sind auch nur 30 Autominuten von Linz entfernt, was eine optimale Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit schafft.

Die großzügigen, modernen Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss sind über einen separaten Eingang erreichbar und bieten eine inspirierende Aussicht und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten für Ihr Unternehmen.

Sechs vielseitige Räume stehen Ihnen als Büros oder Besprechungsräume zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Ihre Teams. Ein Gemeinschaftsraum schafft eine einladende Atmosphäre für Pausen und informelle Meetings. Ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot. Die Räume sind nicht möbliert und können ganz nach Ihren Wünschen eingerichtet werden.

Mit zwei Badezimmern und Toiletten ist Komfort garantiert, während die lichtdurchfluteten und offenen Räume eine produktive Arbeitsumgebung fördern. Für Ihre Bequemlichkeit stehen drei Parkplätze sowie die Möglichkeit zur Nutzung der E-Ladestation zur Verfügung, und die Möglichkeit, zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen, ist gegeben.

Durch den Glasfaseranschluss sowie einer Klimaanlage sind die besten Voraussetzungen für einen perfekten Arbeitsalltag gegeben.

Bei Bedarf kann eine angrenzende Halle mit ca. 400 m<sup>2</sup> angemietet werden, um Ihre geschäftlichen Anforderungen zu erfüllen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Unternehmen in diesem erstklassigen Arbeitsumfeld zu etablieren und Ihre Visionen zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und erleben Sie die unendlichen Möglichkeiten, die diese modernen Büroräumlichkeiten bieten!

Nicht barrierefrei.