

# Modernes und repräsentatives Büro im Neubauprojekt "Annerlhof"



Visualisierung

**Objektnummer: 00040024350015**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4812 Pinsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.625,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

<p>Betriebskostenvorschreibung ab 01.01.2025: BK ohne verbrauchsabhängige Kosten - Direktverrechnung über Firma Vermax. BK je TG-Platz € 24,45 inkl. Ust, je PP € 15,28.</p>

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





## Objektbeschreibung

Das zur Vermietung gelangende Büro befindet sich in zentraler Lage in Pinsdorf beim Neubauprojekt "Annerlhof". Die Bürofläche wurden auf einem Nebengebäude neu errichtet und ist bequem durch eine Außentreppe erreichbar.

Dieses exklusive Büro bietet alles was zeitgemäßes Arbeiten erfordert:

- 2 helle Büroräume mit ca. 30 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 2,90 m Raumhöhe
- eine modern ausgestattete Teeküche
- zwei Sanitäranlagen
- ein einladender Vorraumbereich
- ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon sowie ca. 24 m<sup>2</sup> Eigengarten
- 4 Carport-Abstellplätze
- eine Luftwärmepumpe sowie eine Kühldecke
- Vorbereitung für E-Ladestation
- hochwertige Ausstattung

Entdecken Sie Ihr neues Büro bei einem persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen!