

## Studio/Büro in Pinsdorf



Das Büro

**Objektnummer: 1068\_4738**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinbichlstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4812 Pinsdorf
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
Provisionsangabe:	
	2.00 MM

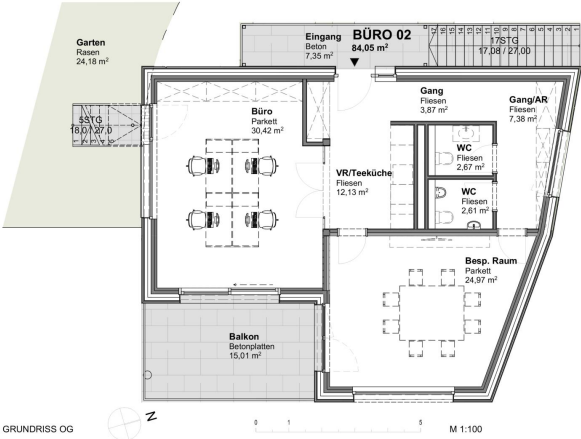
## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Wenzel**

RE/MAX Traunsee





## Objektbeschreibung

Modernes Büro im ersten Stock mit hochwertiger Ausstattung und erstklassiger Technik  
Willkommen in Ihrem neuen Büro! Dieses frisch erbaute Bürogebäude ist ein Paradebeispiel für modernes Arbeiten in einer zeitgemäßen Umgebung. Mit einer stilvollen Außentreppe zugänglich, befindet sich das Büro im ersten Stock und bietet eine ideale Arbeitsumgebung für Unternehmen, die Innovation und Komfort schätzen. Hochwertige Ausstattung: Das Büro verfügt über luftige Räume mit 2,90 m hohen Decken, die ein großzügiges Arbeitsumfeld schaffen. Eigene, moderne Luftwärmepumpen sorgen für angenehme Temperaturen das ganze Jahr über, während die integrierte Kühlung eine ideale Arbeitsatmosphäre gewährleistet. Exzellente Erreichbarkeit: Dank der Außentreppe ist das Büro bequem erreichbar und bietet gleichzeitig eine gewisse Privatsphäre. Teeküche und Sanitäreinrichtungen: Ein schöner Eingangsbereich mit Teeküche sowie zwei WC sorgen für den Komfort Ihrer Mitarbeiter und Besucher. Flexible Raumnutzung: Mit zwei hellen und geräumigen Büros bietet diese Einheit die Flexibilität, Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der erste Büroraum bietet ca. 25 m<sup>2</sup> Fläche und einen direkten Zugang zum Balkon. Das zweite Büro mit ca. 30 m<sup>2</sup> bietet nicht nur Zugang zum Balkon, sondern auch einen Ausgang in den eigenen Garten. Carports und Stauraum: Unterhalb des Büros stehen vier Carports zur Verfügung, die Ihren Mitarbeitern bequemes Parken ermöglichen. Zusätzlich bietet das Büro ausreichend Stauraum für Akten und andere Arbeitsmaterialien. Dieses Büro ist die perfekte Wahl für Unternehmen, die nach einem modernen Arbeitsplatz suchen, der Innovation, Komfort und erstklassige Ausstattung vereint. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1250	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	450	
inkl Heizkosten			
Umsatzsteuer	€	250	
-----			
Gesamtbetrag	€	1950	
-----			

Heizwärmebedarf 68.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

anforderung:

Klasse Heizwärmebedarf:

anforderung:

Faktor Gesamt 0.49

energieeffizienz:

anforderung:

Klasse Faktor A++

Gesamtenergieeffizienz:

anforderung:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Sabine Wenzel unter Ihrer Handynummer 0676 300 40 62 zur Verfügung.