

## Großzügiges Büro in Toplage!



Zimmer 4

**Objektnummer: 3118\_566**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Nutzfläche:</b>	153,50 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	153,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Gesamtmiete</b>	1.862,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.157,39 €
<b>Kaltmiete</b>	1.630,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf

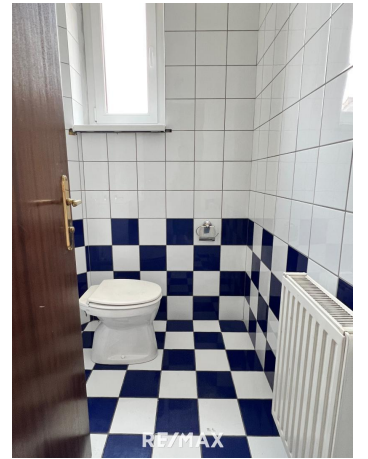
T +43 2249 21088 88

H +43 660 468 90 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

**Großzügiges Büro in Toplage!** Zur Vermietung gelangt dieses, im 1. Stock (ohne Lift) befindliche, Büro mit 5,5 Zimmern im Zentrum von Groß-Enzersdorf. Es verfügt über 5 großzügige Büroräume, einen Raum, welcher als Küche vorgesehen ist, ein Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken, ein separates WC und einen kleinen Technik- bzw. Abstellraum.

**Das Objekt ist sanierungsbedürftig und soll von den neuen Mietern renoviert werden - für den Zeitraum der Renovierung kann eine Mietfreistellung für eine begrenzte Dauer vereinbart werden! Es eignet sich perfekt als Büro, Ordination oder Gruppenpraxis.**

**Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsanbindung nach Wien ist hervorragend. Der Linienbus 26A fährt im 5 Minutentakt, die Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Fahrzeit nach Wien/Essling Stadtgrenze: 2 Minuten Fahrzeit nach U-Bahnstation U2 Aspernstraße: 15 Minuten Fahrzeit nach Donauzentrum Kagran, U-Bahnstation U1: 30 Minuten **Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe befindet sich ein LIDL Supermarkt, ein BILLA ist ebenfalls zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum Marchfeldcenter mit BILLA PLUS, Hofer, Penny, BIPA sowie Modegeschäften und sonstigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur eine Busstation entfernt. Die Versorgung mit Ärzten, Fachärzten und Apotheken ist sehr gut. Darüber hinaus gibt es in Groß-Enzersdorf alles was man zum Leben sonst noch braucht wie Lokale, Trafiken, Postamt, Bankfilialen, sowie eine Vielzahl von verschiedenen Geschäften. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Angaben  
gemäß ge  
setzlichem  
Erforderni  
s:  
Mi € 11zz  
et 57gl  
e ,3 20  
9 %  
U  
St

B € 47  
etr 3,  
ie 25  
bs  
ko  
st  
en  
U € 23  
m 1,

sa 48  
tz  
st  
eu  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

G € 18  
es 62  
a ,1  
mt 2  
be  
tra  
g

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

H 12  
ei 0.  
z 0  
w k  
är W  
m h/(  
ebm<sup>2</sup>  
eda)  
arf  
:

Kl D  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
arf

:  
Fa2.  
kt 15  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
Kl D  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: