

## **Moderne Bürofläche in zentraler Lage in Asparn/Langenrohr**



**Objektnummer: 126**

**Eine Immobilie von Vivet Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Asparn
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.076,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.326,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

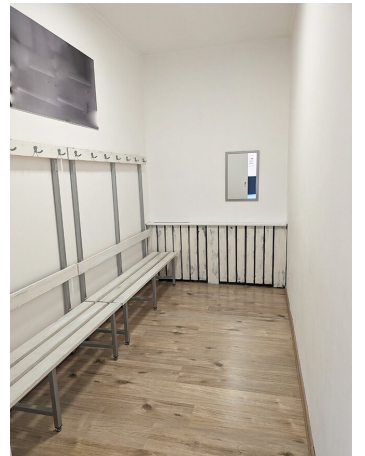


**Melanie Figl-Mayr**

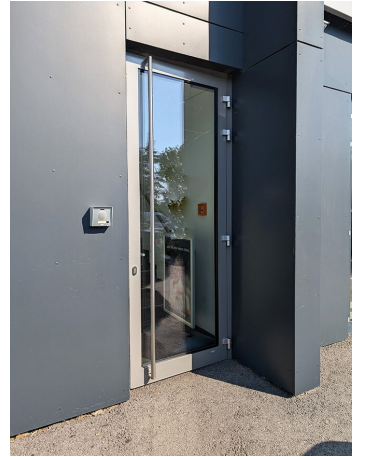
Vivet Immobilien Treuhand GmbH  
Tullner Straße 31  
3040 Tausendblum

T +43 2772 206 20









## Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne und großzügige Büro- oder Praxisfläche in Niederösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der Gemeinde Asparn/Langerohr, nur 35 Minuten von Wien entfernt, befindet sich diese attraktive Immobilie auf der 1. Etage eines gepflegten Geschäftshauses.

Auf einer Fläche von insgesamt 173m<sup>2</sup> bietet dieses Büro/Praxis die perfekte Grundlage für Ihren beruflichen Erfolg. Die Räumlichkeiten wurden erst kürzlich modernisiert und präsentieren sich in einem top Zustand. Helle und lichtdurchflutete Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und ermöglichen effektives Arbeiten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Auch für Mitarbeiter und Kunden, die mit dem Auto anreisen, stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die gute Erreichbarkeit ist ein großer Pluspunkt für Ihre Geschäfte und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich optimal zu präsentieren.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist ideal, auch die Lage der Immobilie überzeugt auf ganzer Linie. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei, die allesamt bequem zu Fuß erreichbar sind. So können Sie Ihre Mittagspause entspannt gestalten oder auch spontane Besorgungen erledigen, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen.

Die Büro- bzw. Praxisfläche selbst überzeugt durch ihre noch individuell gestaltbare Raumaufteilung und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kanzlei, Praxis oder Büro – hier haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen. Die großzügigen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Büro- oder Praxisfläche persönlich präsentieren zu dürfen. Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihre beruflichen Ziele in einem modernen und professionellen Umfeld! Verfügbar ab Dezember 2024

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap