



#0001007476

Zwei Büros in Pöchlarns modernem Businesscenter in der Mankerstrasse!

3380 Pöchlarn



Mietpreis: 960,00 €
Nutzfläche: 48,60 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Professionelle Büroräumlichkeiten vorzufinden, ist vor allem im urbanen Bereich nicht so einfach. Wir hätten hier aber im Süden von Pöchlarn für Sie zwei Büros im Angebot, die wahrlich perfekte Voraussetzungen, für ein erfolgreiches Arbeiten bieten!

Was damit unter anderem gemeint wäre:

- Klimatisierte Büroräume mit Sonnenschutz
- Zugang zu Glasfaserinternet (bereits im Raum)
- Möglichkeit der Nutzung der E-Tankstellen (siehe Fotos)
- Nutzung eines Parkplatzes für Sie und allgemein für Ihre Kunden
- Professionelle Beschilderung gemäß Abbildung in Fotos
- Lift zur Nutzung durch Sie und Ihre Kunden
- Sehr gute Lage ob Nähe A1, Westbahn und Innenstadt
- Versorgung in Hinsicht auf Einkauf und Gastronomie in der Nähe
- Zugang zur gemeinsamen Terrasse für Sie und Ihre Kunden
- Küchenbereich mit Koch- und Sitzgelegenheit
- Getrennte Toilettenbereiche für Damen und Herren
- Eigentümergebiet / Ansprechpartner direkt vor Ort
- Generell partnerschaftliches Klima vor Ort samt Potential für Synergien
- Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung

Beide Büros haben eine Größe von insgesamt 48,60 m² - siehe Grundriss (in grün markiert), und verfügen über den Zugang zur erwähnten, Terrasse, Küche und den Toiletten. " Glasfaserinternet " ist bereits in den Büros installiert, und müsste lediglich von Ihnen aktiviert werden!

Der Vermieter (aus der Region) freut sich über Zuwachs bei den soeben frei gewordenen Räumlichkeiten, und wir ersuchen Sie unter den "[Links](#)" auch etwaige Videos abzurufen! Falls Sie darüber hinaus, einen dritten Büroraum benötigen, wäre dieser aktuell erhältlich!

Insofern Sie einen dritten Büroraum benötigen, wäre dies aktuell noch möglich. Bitte erwähnen Sie dies auch in der SCHRIFTLICHEN ANFRAGE, auf deren Basis wir Ihnen noch weitere Informationen zusenden, und eine Besichtigung vor Ort vereinbaren!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche 48,60 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	112,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,45
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
--------------------	---

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Miete	720,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	720,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	240,00 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	960,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	1.800,00 €



LAGE UND UMGEBUNG

Die Nibelungenstadt Pöchlarn liegt direkt an der A1-Westautobahn und der Westbahn. Auch gen Norden und Süden ist die Kleinstadt an Hauptverkehrsrouten direkt angebunden, wodurch sich zahlreiche namhafte Betriebe aus allen Branchen, in den vergangenen Jahren hier ansiedelten. Fernab der Wirtschaft verfügt die Stadt aber auch über Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten - im Fall des Objektes sind sowohl letzere wie auch der Bahnhof sogar in fußläufiger Distanz erreichbar!

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen-Lagerhaus Mostviertel Mitte eGen
- < 1km: Raiffeisen Bank

Verkehrsanbindung

- < 500m: Bahnhof Pöchlarn

Bildung

- < 500m: NÖ Landeskindergarten Pöchlarn
- < 500m: Hauptschule Pöchlarn
- < 500m: Landesberufsschule Pöchlarn
- < 500m: Volksschule

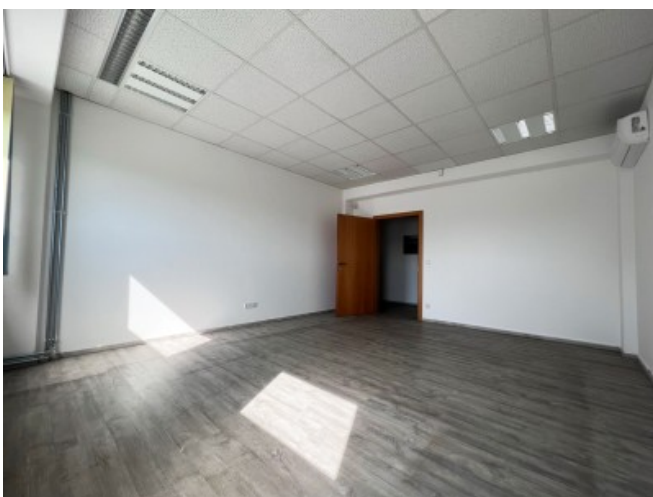
Gaststätten

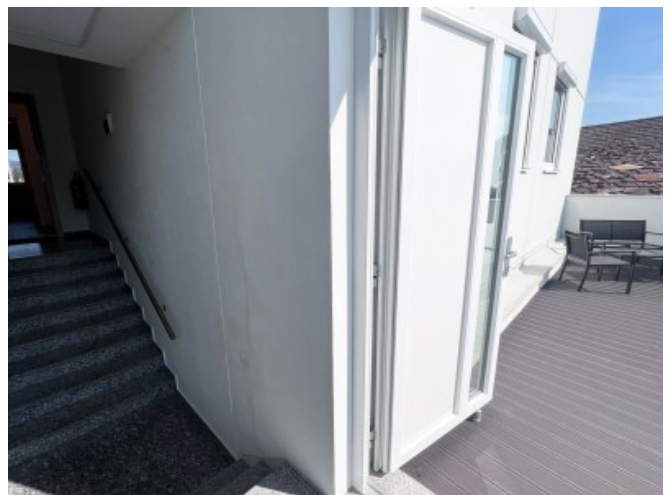
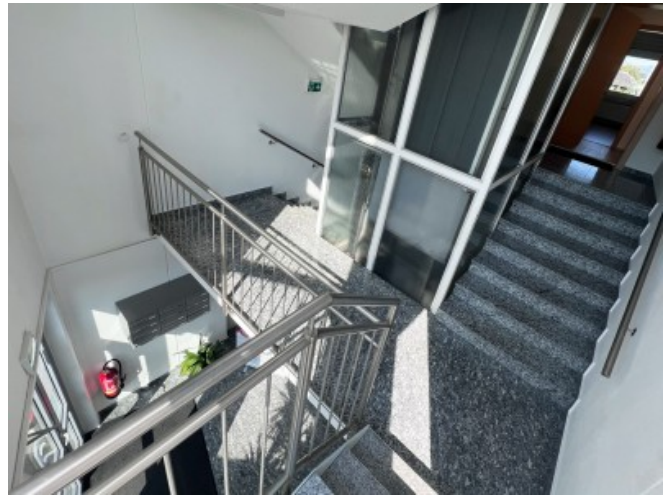
- < 1km: K.u.k Stadtkaffee Pöchlarn
- < 1km: Johny's



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Stadtgemeinde Pöchlarn](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

