



#0001007479

## Einzelbüro oder Therapieraum in Pöchlarns modernem Businesscenter in der Mankerstrasse!

3380 Pöchlarn



Rent: 414,00 €

Usage Area: 19,90 m<sup>2</sup>

Rooms: 1

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Falls Sie auf der Suche nach EINEM BÜRORAUM mit kompletter Ausstattung sind, hätten wir in Pöchlarn für Sie das ideale Objekt im Angebot. Der Büroraum sowie das Gebäude, warten mit folgenden Eigenschaften für Sie auf:

- 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
- Eigentümerversprecher / Ansprechpartner direkt vor Ort
- Generell partnerschaftliches Klima vor Ort samt Potential für Synergien
- Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung

Das Büro hat eine Größe von 19,90 m<sup>2</sup> - siehe Grundriss (in grün markiert), und verfügt über den Zugang zur erwähnten, Terrasse, Küche und den Toiletten. "Glasfaserinternet" ist bereits im 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 den virtuellen Rundgang, sowie etwaige Videos abzurufen!

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!



**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Office
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Form of ownership	Sole ownership
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	Open

**AREAS**

Usage Area 19,90 sqm

**ENERGY CERTIFICATE***Available*

HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	112,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,45
fGEE Class	 C

**SEGMENTATION**

Total Rooms 1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	318,00 € incl. 20% VAT
Net Rent Sum	318,00 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	96,00 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

### TOTAL

Total Rent	414,00 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	795,00 €



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Other

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

### Transport

- < 500m: Bahnhof Pöchlarn

### Education

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

### Gastronomy

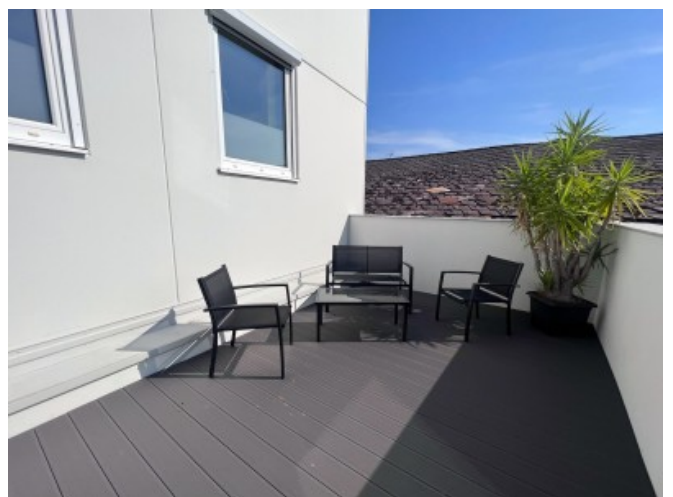
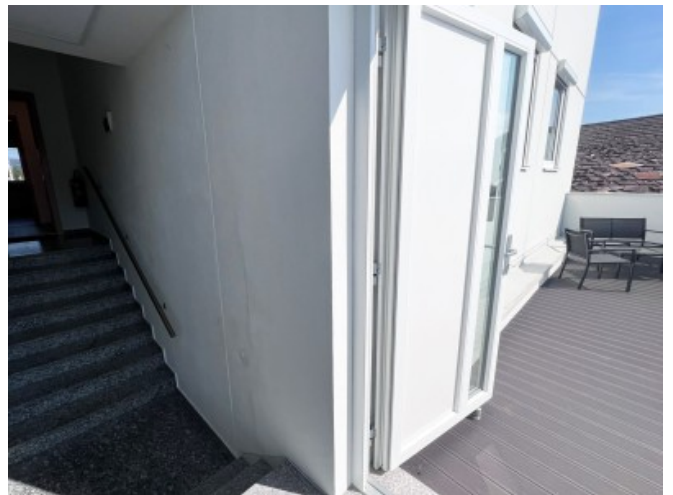
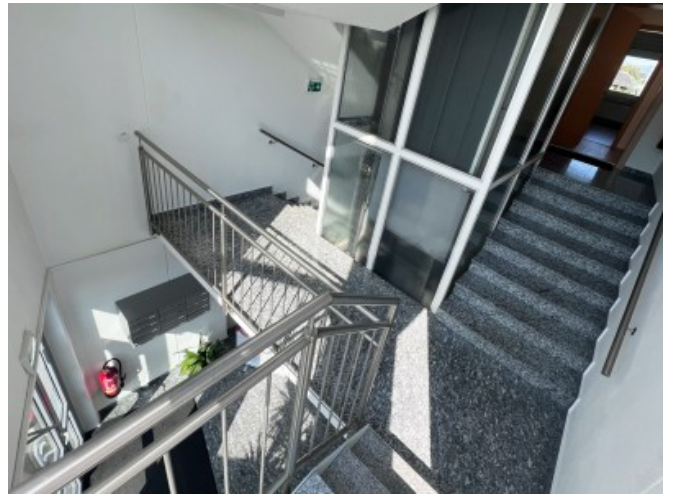
- < 1km: K.u.k Stadtkaffee Pöchlarn
- < 1km: Johny's



GALLERY











## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Fläche Büro 3](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Stadtgemeinde Pöchlarn](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[YouTube-Channel](#)



[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

