



#0004002174

## Flexibel gestaltbare Co-Working- und Büroflächen

4150 Rohrbach



Mietpreis: 2.798,20 €

Nutzfläche: 176,79 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Sonja Andraschko  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
andraschko@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 88425  
+43 50 6596 8425





## BESCHREIBUNG

In diesen Räumlichkeiten, 100 m vom Stadtplatz der Bezirkshauptstadt Rohrbach entfernt, erleben Sie eine neue Ära von Arbeits- und Praxisräumen, die das Beste aus moderner Flexibilität und lokaler Verwurzelung vereinen. Hier werden Ihnen exklusive Flächen im, mit dem Lift erreichbaren 3. Obergeschoss, geboten, die sich ideal für Co-Working-Plätze, Büros, Praxen oder Ordinationen eignen.

Was Sie erwartet:

**Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Von Co-Working-Plätzen bis hin zu individuell gestalteten Büros oder Praxisräumen - Ihre Vision wird Wirklichkeit.

**Heimatverbundenheit:** Schaffen Sie Arbeitsplätze im Herzen Ihres Heimatorts und bieten Sie Ihren Mitarbeitern eine attraktive Perspektive ohne lange Pendelwege.

**Gemeinsame Planung der Ausstattung:** Bei der Planung wird auf Ihre Bedürfnisse eingegangen, die Kosten für eine Standardausstattung sind gedeckt. Eine gewünschte Sonderausstattung ist gegen Aufpreis erhältlich.

**Moderner Arbeitsplatz:** Der einzigartige Ausblick, moderne Architektur, moderne Haustechnik, große Fensterfronten und viel Tageslicht in allen Räumen sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld.

**Große Dachterrasse und Garten:** Genießen Sie entspannte Pausen oder veranstalten Sie Meetings auf Ihrer großzügigen Dachterrasse mit Garten.

**Tiefgaragenplätze verfügbar:** Sichern Sie sich optional zusätzliche Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage.

**Kundenparkplätze:** Ihre Kunden und Besucher finden stets bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude.

**Lagermöglichkeiten:** Im Keller stehen Ihnen zusätzlich zwei Lagerräume zur Verfügung.

Diese einmalige Gelegenheit bietet Ihnen nicht nur die Chance, Ihre Geschäftsideen zu verwirklichen, sondern auch einen Beitrag zur Stärkung der Gemeinde Rohrbach-Berg zu leisten.

Kontaktieren Sie mich, um mehr zu erfahren und Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2018
Heizung	Fernwärme: Holz, Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.09.2019
Gültig bis	29.09.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,98
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,63
fGEE Klasse	 A+

### MERKMALE

Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Keller	Kellerabteil	Gebiet	Stadtzentrum
Ausblick	Aussichtslage		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	2.136,16 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	2.136,16 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	412,15 € inkl. 10% USt.
Heizkosten	249,90 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	2.798,20 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten



GALERIE







**SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN**  
Die Experten für alle Immobilienfragen in Ihrer Region

**UNSER LEISTUNGSANBIOT FÜR SIE:**

- Immobilienbewertung
- Maklerleistungen
- Kaufverträge
- Mietverträge
- Grundbuchverfahren
- Grundbesitzverfahren

**HOHE ANSICHERHEIT:**

- 100 Jahre Erfahrung
- 100 Jahre Erfahrung
- 100 Jahre Erfahrung
- 100 Jahre Erfahrung
- 100 Jahre Erfahrung

raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

