



#0004004118

## Moderne Büroräumlichkeiten mit Naturblick

4175 Neußerling



Rent:	2.367,25 €
Usage Area:	219,19 m <sup>2</sup>
Rooms:	8

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Diese attraktiven Büroräumlichkeiten zum Erstbezug bieten nicht nur eine naturnahe Arbeitsumgebung, sondern sind auch nur 30 Autominuten von Linz entfernt, was eine optimale Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit schafft.

Die großzügigen, modernen Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss sind über einen separaten Eingang erreichbar und bieten eine inspirierende Aussicht und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten für Ihr Unternehmen.

Sechs vielseitige Räume stehen Ihnen als Büros oder Besprechungsräume zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Ihre Teams. Ein Gemeinschaftsraum schafft eine einladende Atmosphäre für Pausen und informelle Meetings. Ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot. Die Räume sind nicht möbliert und können ganz nach Ihren Wünschen eingerichtet werden.

Mit zwei Badezimmern und Toiletten ist Komfort garantiert, während die lichtdurchfluteten und offenen Räume eine produktive Arbeitsumgebung fördern. Für Ihre Bequemlichkeit stehen drei Parkplätze sowie die Möglichkeit zur Nutzung der E-Ladestation zur Verfügung, und die Möglichkeit, zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen, ist gegeben.

Durch den Glasfaseranschluss sowie einer Klimaanlage sind die besten Voraussetzungen für einen perfekten Arbeitsalltag gegeben.

Bei Bedarf kann eine angrenzende Halle mit ca. 400 m<sup>2</sup> angemietet werden, um Ihre geschäftlichen Anforderungen zu erfüllen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Unternehmen in diesem erstklassigen Arbeitsumfeld zu etablieren und Ihre Visionen zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und erleben Sie die unendlichen Möglichkeiten, die diese modernen Büroräumlichkeiten bieten!

Nicht barrierefrei.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Office
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Year of construction	2021
Construction status	Finished
Construction Completion Date	30.04.2022
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	3 x Open

### AREAS

Usage Area ca. 219 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	06.04.2021
Valid until	05.04.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,80
HWB Class	 B
fGEE Value	0,59
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	8
Bathrooms	2
Toilets	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	2.367,25 € incl. 20% VAT
Net Rent Sum	2.367,25 € incl. VAT

### TOTAL

Total Rent	2.367,25 € incl. VAT
Commission Rent	3 gross monthly rents plus 20% VAT



GALLERY







### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

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

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

**UNSER LEISTUNGSANBIOT FÜR SIE:**

- Immobilienbewertung / Marktanalysen
- Maklerdienste in allen Bundesländern
- Anzeigenplatzierung / Online-Angebot
- Objektbetreuung / Objektverwaltung
- Objektbetreuung / Objektverwaltung
- Objektbetreuung / Objektverwaltung

**UNSER ANSPRECHUNGSWEISE:**

- Tel: 02242 40000
- Fax: 02242 40001
- E-Mail: [immobilien@raiffeisen.at](mailto:immobilien@raiffeisen.at)

[raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)

