

# Exposé

**Bürofläche in Großweikersdorf**

**Büro/Praxisgemeinschaft/Ordi**



**Objekt-Nr. OM-404557**

**Bürofläche**

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Manfred Walzer

Hauptplatz 20  
3701 Großweikersdorf  
Niederösterreich  
Österreich

Übernahme	Nach Vereinbarung	Büro-/Praxisfläche	163,00 m²
Zustand	gepflegt	Gesamtfläche	240,00 m²
Etage	1. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentative Altbauliegenschaft direkt am Hauptplatz 20 in Großweikersdorf.

Die Fläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines charmanten Stadthauses mit klarer Raumstruktur, hoher Decke (2,9 m) und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die gut Belichteten Räume schaffen ideale Voraussetzungen für gute Arbeitsverhältnisse.

Zugang über ein gepflegtes Stiegenhaus direkt vom Hauptplatz.

NUTZUNGSPOTENTIALS [beispielsweise]:

\_Arzt-, Physio-, Massage- oder Therapiepraxis

\_Steuerberatung, Kanzlei oder Agentur

\_Shared Office Space Bürogrößen ca 20-30m<sup>2</sup> [+gemeinsamer Infrastruktur]

\_Büro, Atelier oder kreatives Studio

\_Yoga-, Kunst-, Design- oder Coachingräume

\_Schulungsräume, Ausstellungsflächen

\_Leichtes Gewerbe (z. B. Handwerksatelier, Werkstatt, Schneiderei, Schmuckproduktion...)

HIGHLIGHTS:

\_Zentrale Lage mit Sicht auf den Hauptplatz

\_Helle, großzügige Räume mit 2,9 m Raumhöhe

\_Zwei Terrassen mit Ausblick über die Dächer und ins Grüne

\_Gewölbekeller (ca. 40 m<sup>2</sup>) – ideal als Lager

\_Flexible Raumstruktur – bis zu 6 Räume individuell gestaltbar

\_Separater Zugang für Kundenverkehr oder Mitarbeiter möglich

## Ausstattung

\_Strom, Wasser, Internetanschlüsse vorhanden

\_Sanitäreinheit + Anschluss für Teeküche

\_Beleuchtung & Stromleitungen [Anpassungen in Mieterabsprache möglich]

\_Adaptierungen und Oberflächenmodernisierung nach Absprache möglich

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Kamin

## Sonstiges

Die Fläche wird aktuell in einem funktionsfähigen, teilweise zu sanierenden Zustand angeboten.

Der große Vorteil: Gestaltung und Ausbau können individuell auf Ihren Bedarf abgestimmt werden.

Ob schlicht-funktional oder repräsentativ-modern – Sie entscheiden, wie Ihre Räumlichkeiten aussehen.

Diese Einheit ist kein Standardbüro, sondern eine charaktervolle Altbaufäche mit Charme und Entwicklungspotenzial.

Ideal für Unternehmer, Kreative oder Dienstleister, die Raum für Ideen suchen – mit der Möglichkeit, das Objekt an ihre Anforderungen anzupassen.

Miete: VB € 1.175 netto inkl. Betriebskosten zzgl. 20 % Ust.

Nutzfläche: ca. 163 m<sup>2</sup>

Zusätzlich: 25 m<sup>2</sup> Dachterrasse + 11 m<sup>2</sup> Terrasse + 40 m<sup>2</sup> Keller + 6 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum + 25 m<sup>2</sup> Hofanteil

= 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + 70 m<sup>2</sup> Lager/Hoffläche

## **Lage**

Direkt am Hauptplatz – mit Nahversorgung, Gastronomie, Apotheke und Bank im Umkreis von 100 m.

Bahnhof in 5 Minuten erreichbar, Anbindung nach Tulln und Wien.

Zentrale, ruhige Lage mit guter Sichtbarkeit und Parkmöglichkeiten rund um den Hauptplatz.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Wohn/Geschäftshaus-Hauptplatz



Zimmer



# Exposé - Galerie



Blick von der Wohnung Richtung



Zimmer RichtungHauptplatz

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Hauptplatz



Zimmer



# Exposé - Galerie



Blick von der Terasse



Blick von der Terasse

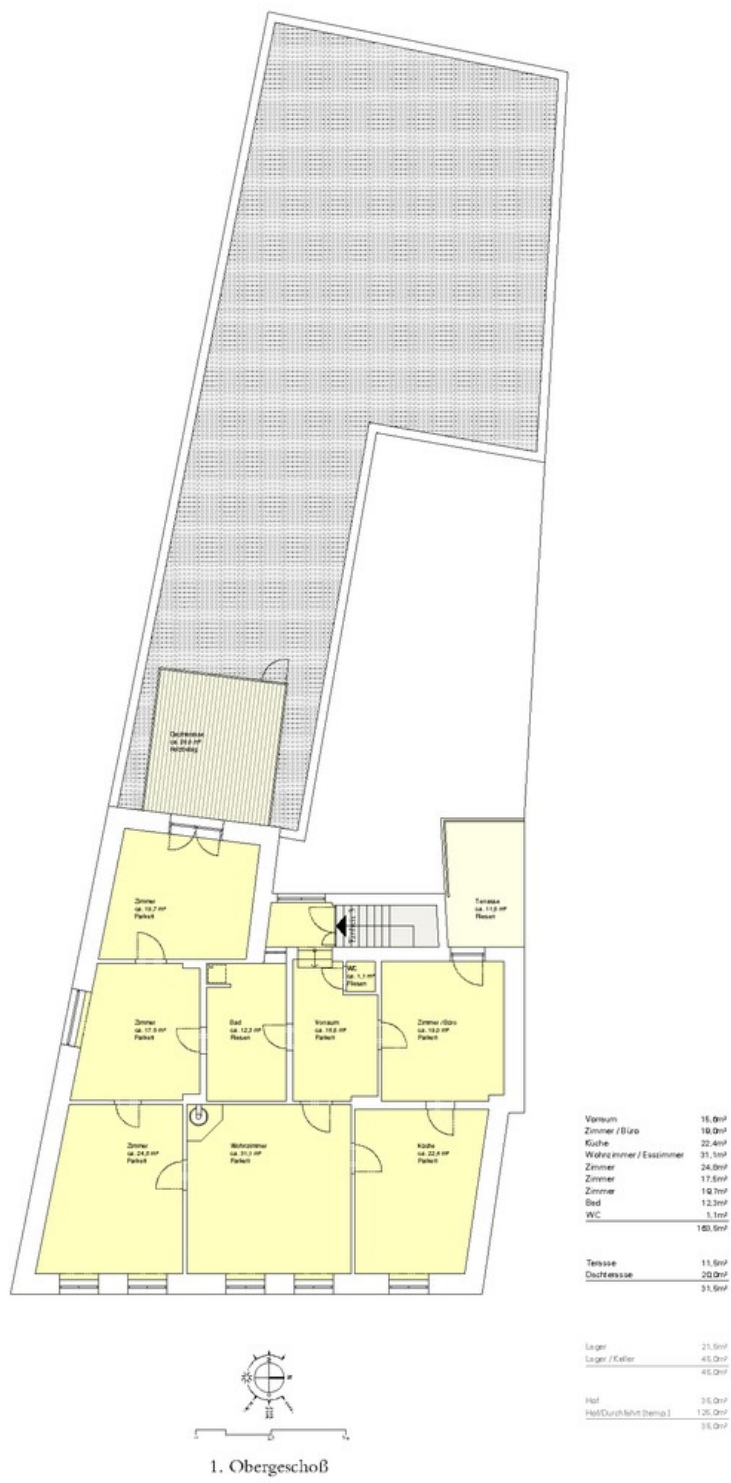
# Exposé - Galerie



Hauptplatz



# Exposé - Grundrisse

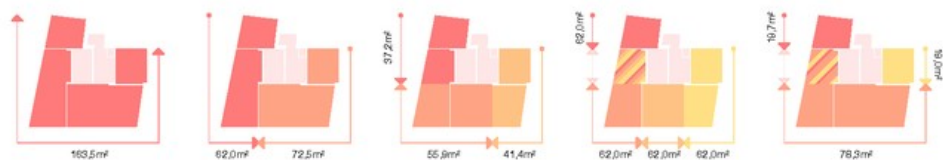
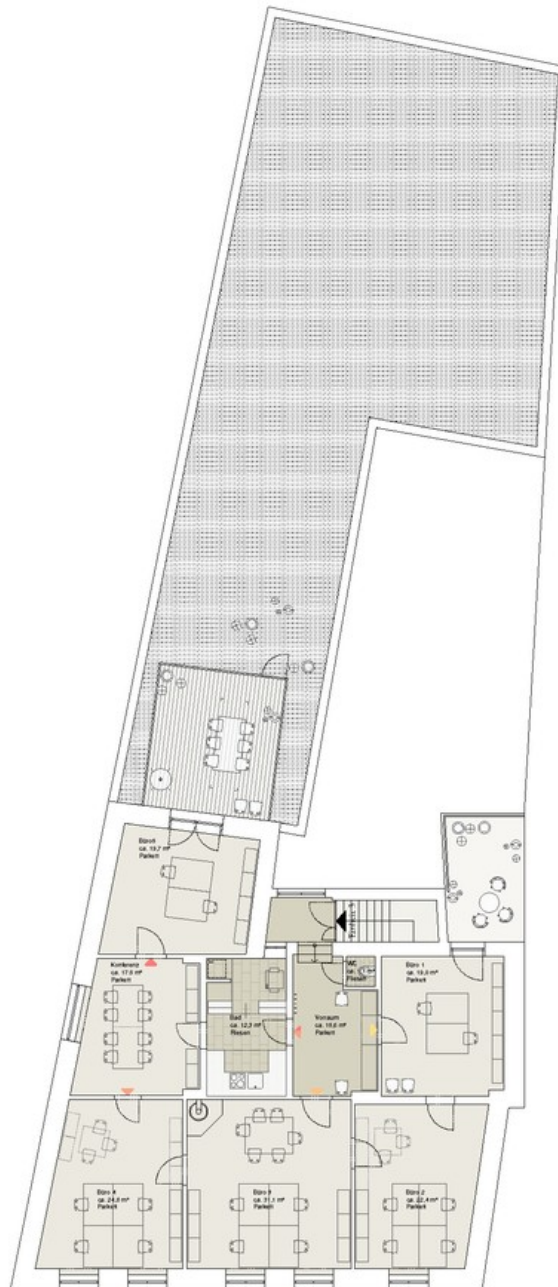


Dieses Plansystem ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raumkanten berechnet und unterliegen einer Abweichung von ± 3% der Gesamtfläche.

3701 Großschmiedhof\_Hauptplatz 20 - Einheit 3 01.10.2025

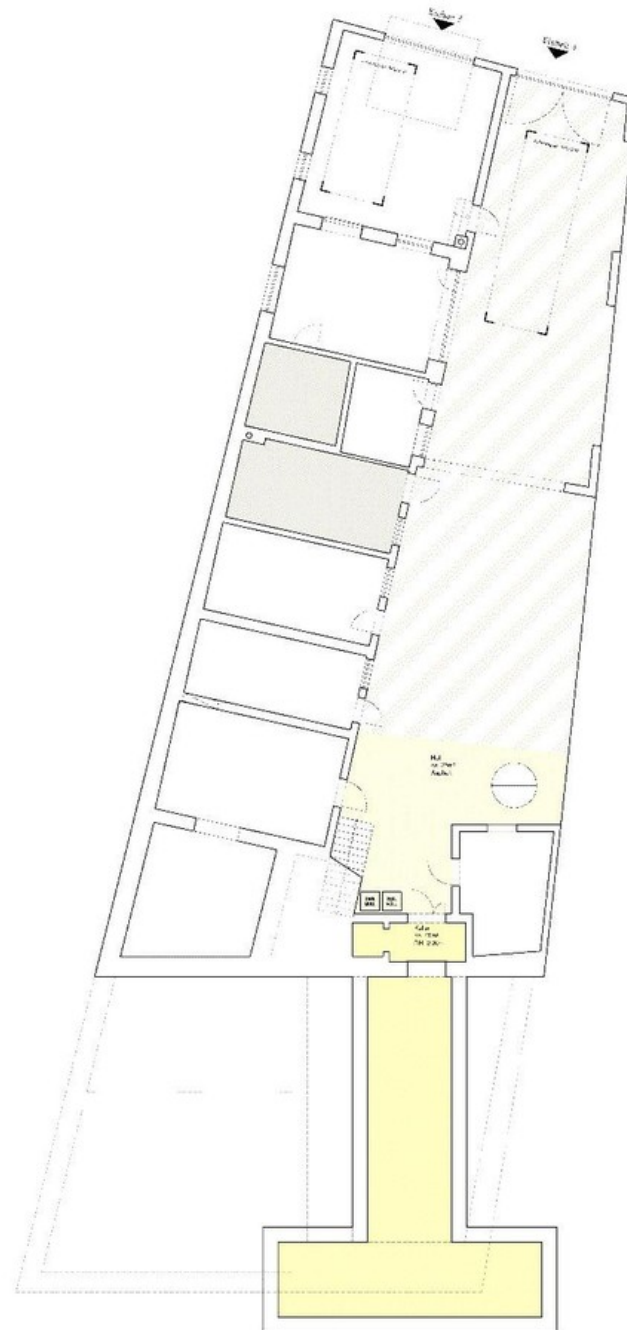
Einheit im 1. Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Teilungs und Möblierungsmöglich

# Exposé - Grundrisse



Hofgeschoß

Alle Flächen sind in m² angegeben. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und die Dimensionierung der Flächen. Die Flächenangaben sind nicht verbindlich und können sich ändern.

Fläche	15,0 m²
Fläche / m²	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²

Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²

Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²

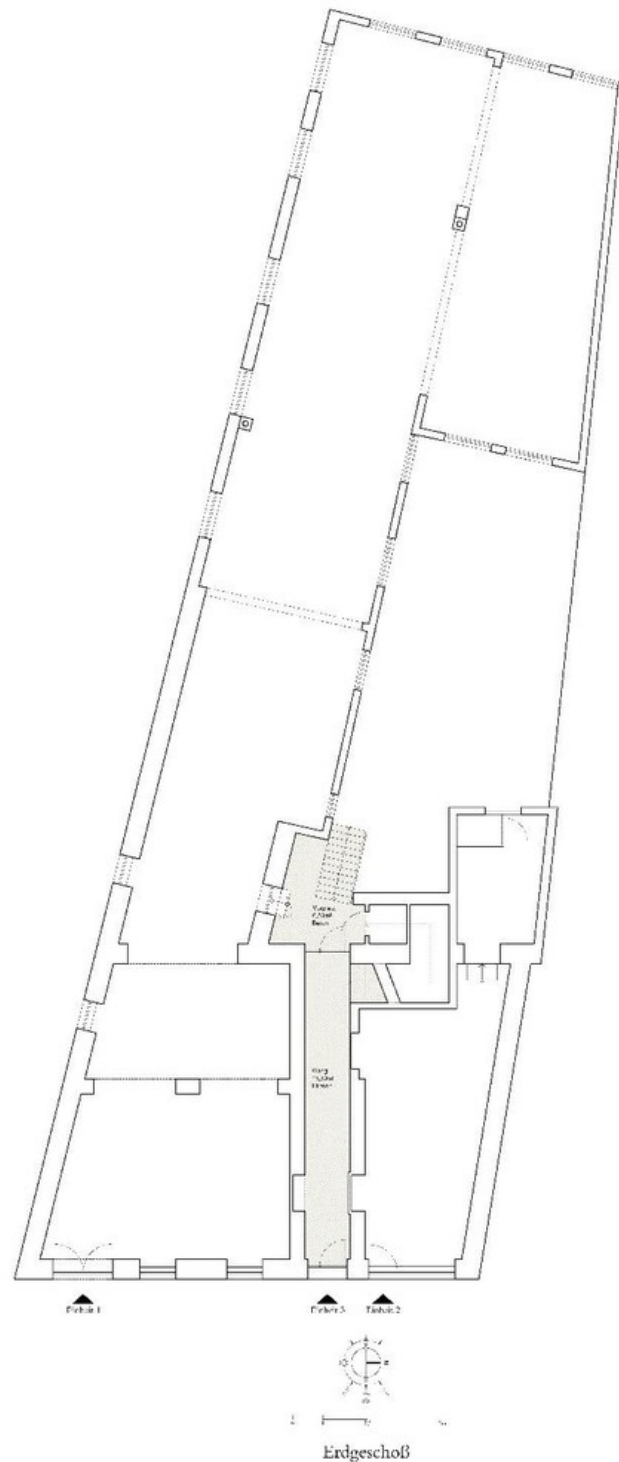
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²
Fläche	15,0 m²

2019 3. Oktober 2019 1. Oktober 2019 1. Oktober 2019

Hofgeschoß



# Exposé - Grundrisse



This document is a preliminary draft. It is not intended for distribution outside the project. It is not to be used for any other purpose without the express written consent of the project.

2020 © Wolters Kluwer - Healthcare BV **Imhof 3** 01 12 2023

Erdgeschoß - Eingang

# Exposé - Grundrisse

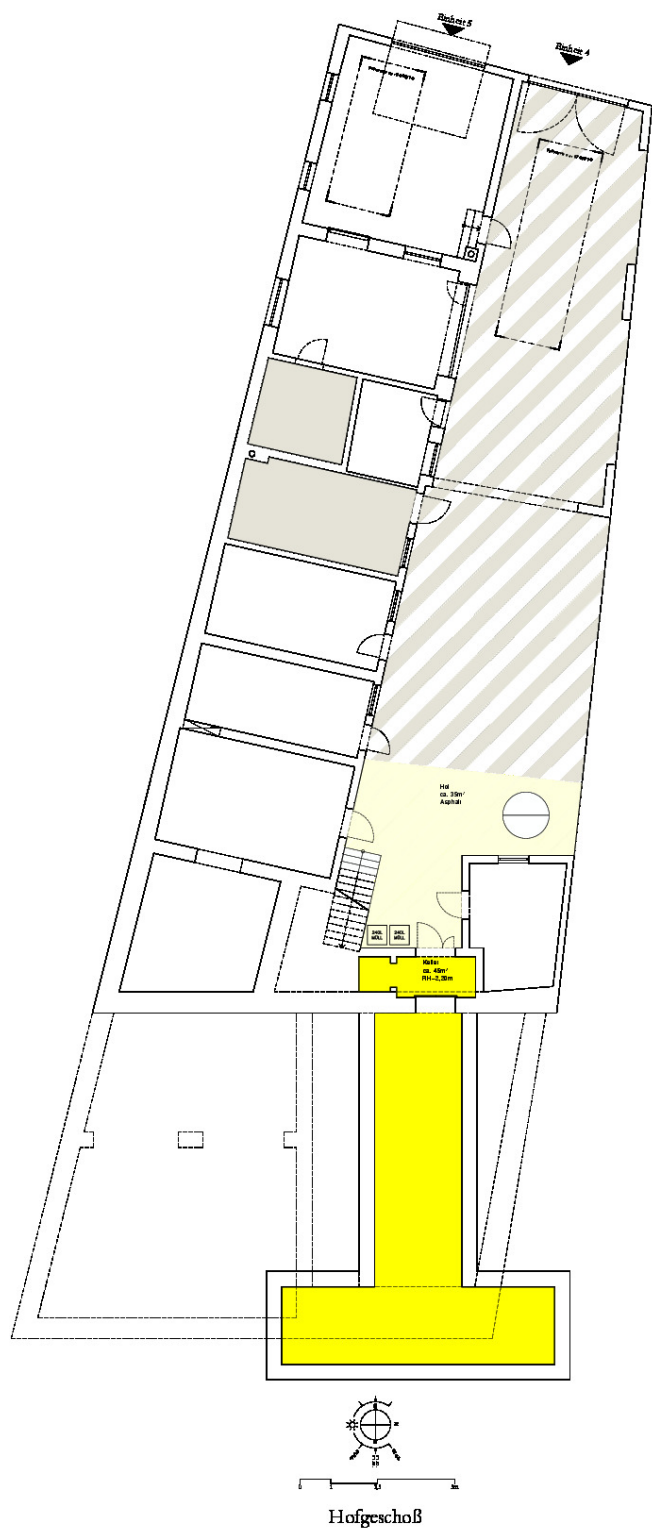


Vergabeplan

Dieses Planbild ist eine unveränderte Darstellung. Abweichungen im Maßstab: Alle Quadratmeterangaben sind nach Raumkanten berechnet und unterliegen einer Abweichung von  $\pm 3\%$  der Gesamtfläche.

3.01 Dreieckswert: Hauptabz. 20 - Einheit 3 01.10.2024

# Exposé - Grundrisse



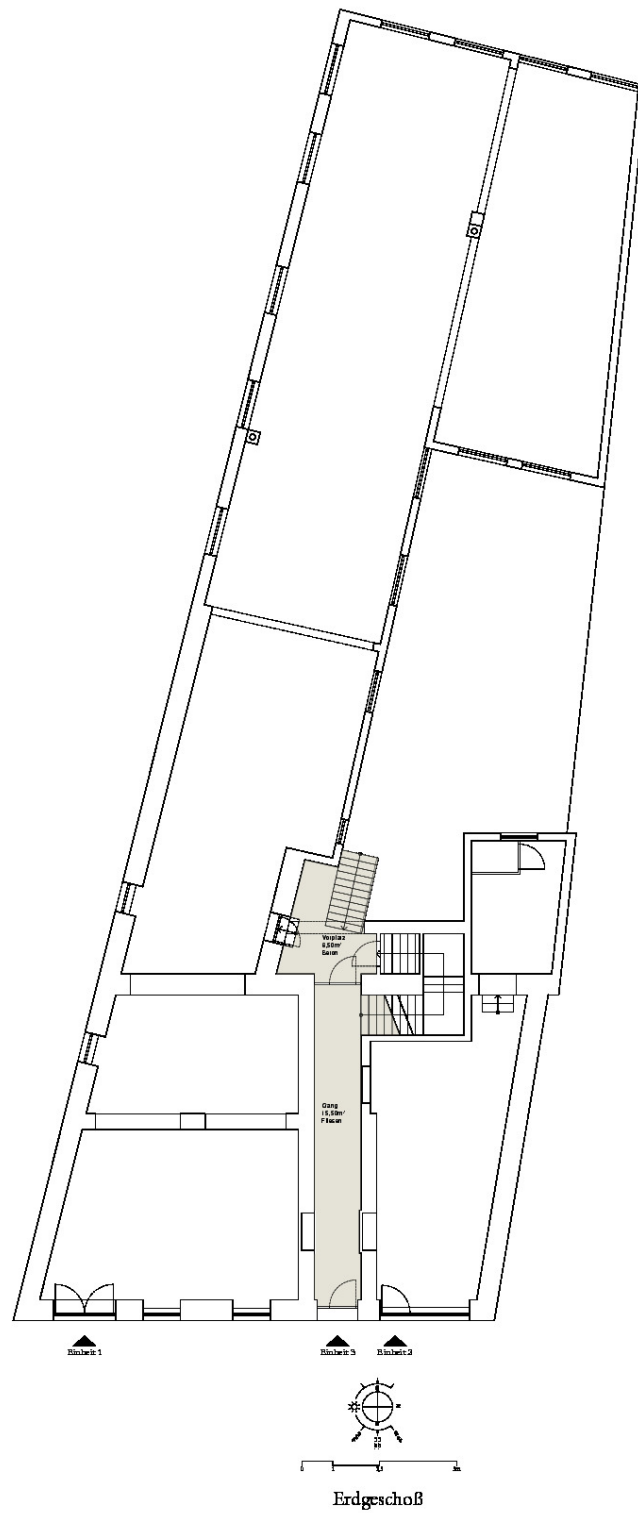
Vorraum	16,0m²
Zimmer / Büro	18,0m²
Küche	29,4m²
Wohnzimmer / Esszimmer	31,1m²
Zimmer	24,8m²
Zimmer	17,2m²
Zimmer	18,2m²
Bad	18,2m²
WC	1,1m²
	109,0m²
Terrasse	11,8m²
<u>Ges. Terrasse</u>	<u>30,0m²</u>
	31,8m²
Lager	21,8m²
Lager / Keller	48,0m²
	48,0m²
Hof	36,0m²
Hofdurchfahrt (Bsp.)	18,6m²
	36,0m²

Dieser Plan zeigt eine vereinfachte Darstellung. Raummaße in Klammern! Alle Quotierungswerte sind nach Raummaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von ± 1% der Gesamtfläche.

3251 Diebecherstr. Hauptstadt 25 - Einheit 3 01.10.2025



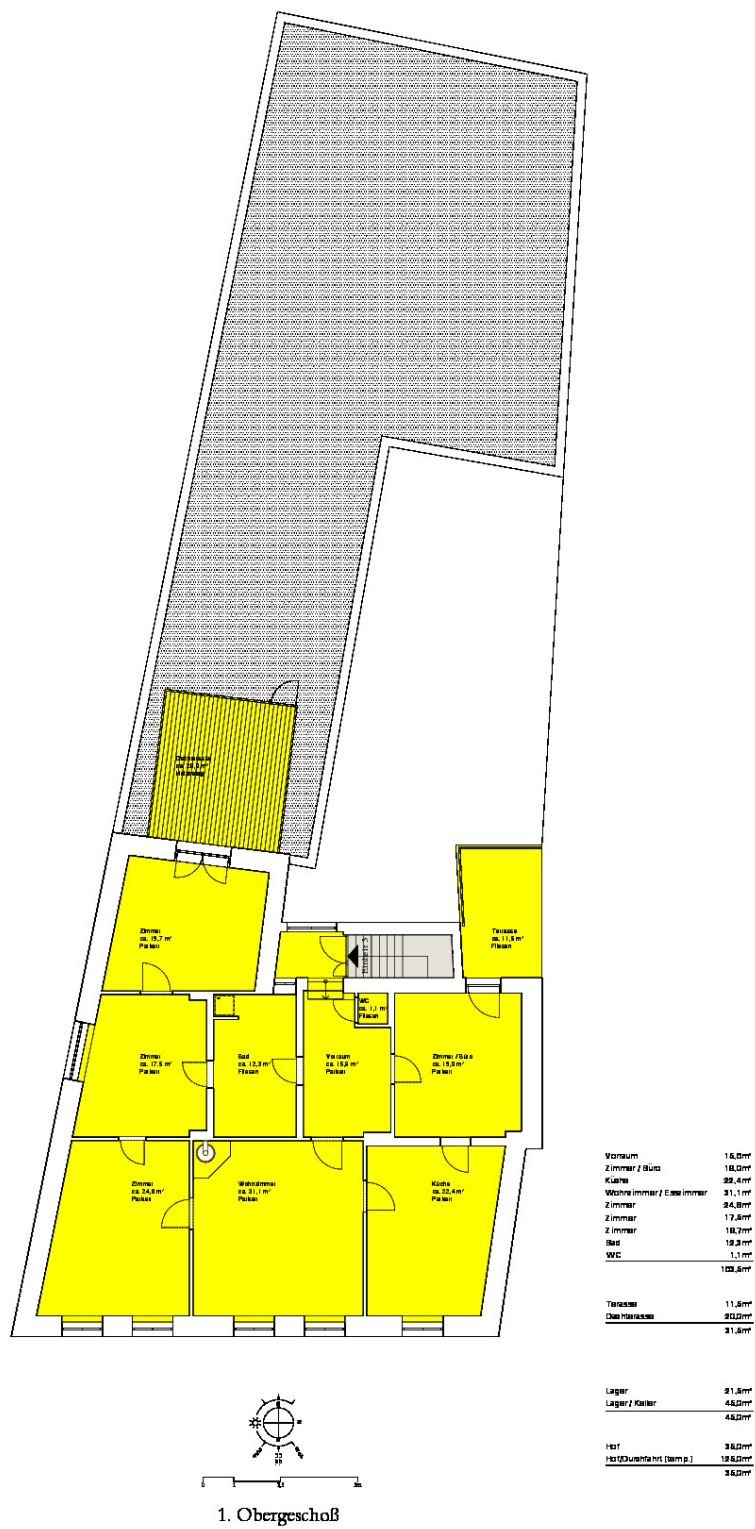
# Exposé - Grundrisse



Diese Plankarte ist eine unverändliche Darstellung. Naturmasse: erheblich! Alle Quadratsmaßeangaben sind nach Rohbaumassen berechnet und unterliegen einer Abweichung von  $\pm 1\%$  der Gesamtfläche.

3201 Großbottwarer Dorf, Hauptplatz 20 - Einheit 3 01.10.2025

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

