

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 m ²
Zustand	gepflegt	Gesamtfläche	240,00 m ²
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.

NUTZUNGSPOTENTIALE [beispielsweise]:

_Arzt-, Physio-, Massage- oder Therapiepraxis

_Steuerberatung, Kanzlei oder Agentur

_Shared Office Space Bürogrößen ca 20-30m² [+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 m²) – 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 Altbaufläche 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 m²

Zusätzlich: 25 m² Dachterrasse + 11 m² Terrasse + 40 m² Keller + 6 m² Einlagerungsraum
+25m² Hofanteil

= 200m² Wohnnutzfläche + 70m² 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 Richtung Hauptplatz

Exposé - Galerie



Blcik Richtung Hauptplatz



Zimmer

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



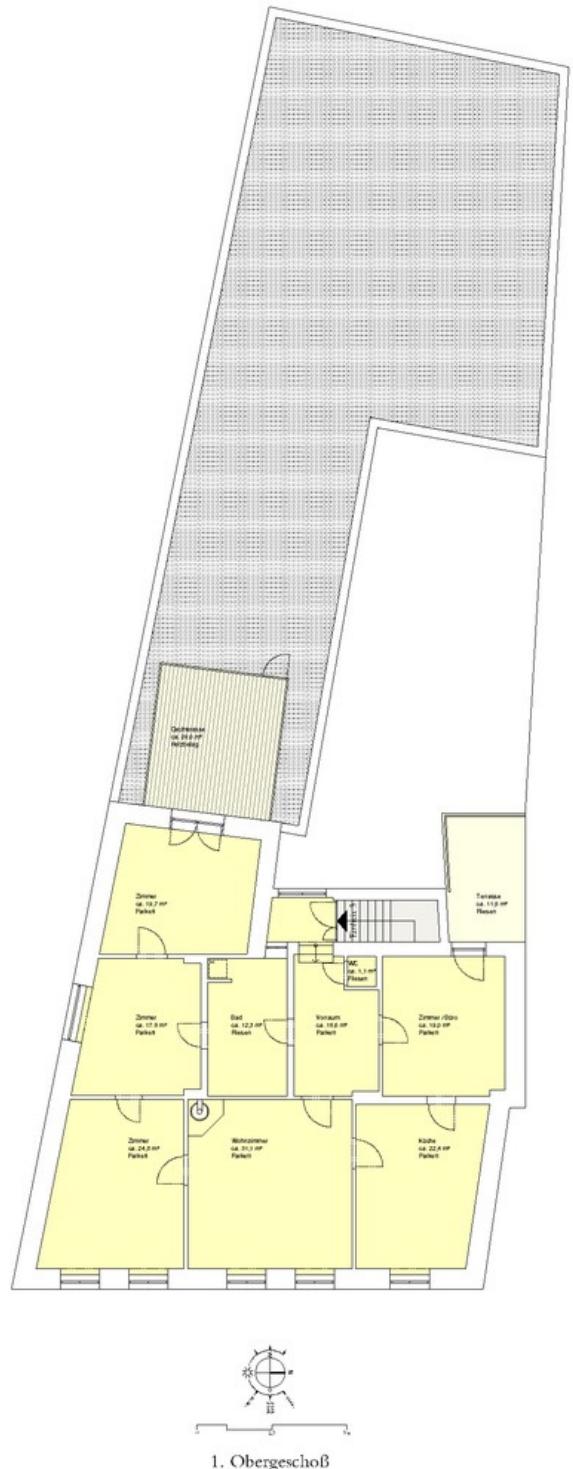
Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Hauptplatz

Exposé - Grundrisse

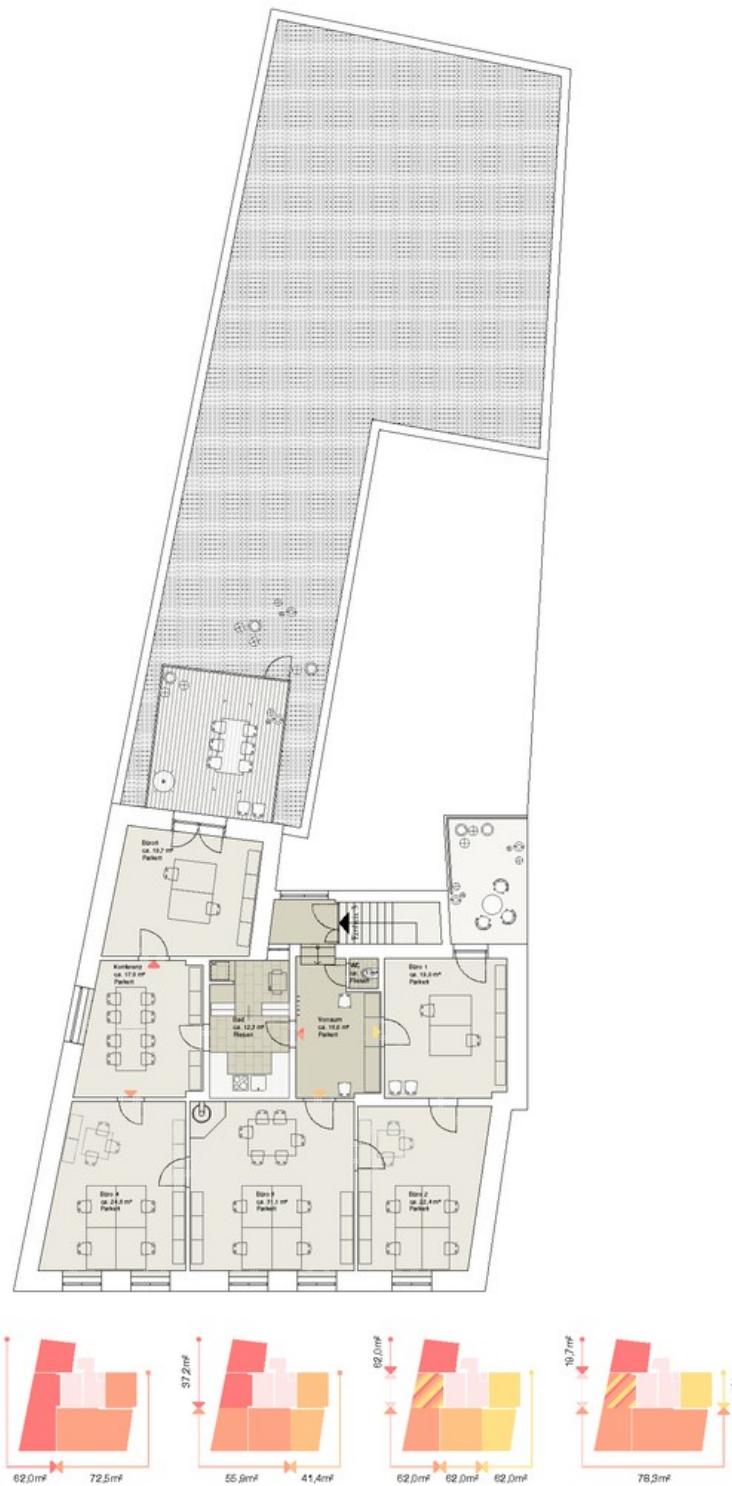


Diese Planfläche ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Flächenmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von ± 3% der Gesamtfläche.

3701 Großbeerendorf, Hauptplatz 20 · Einheit 3 · 01.10.2015

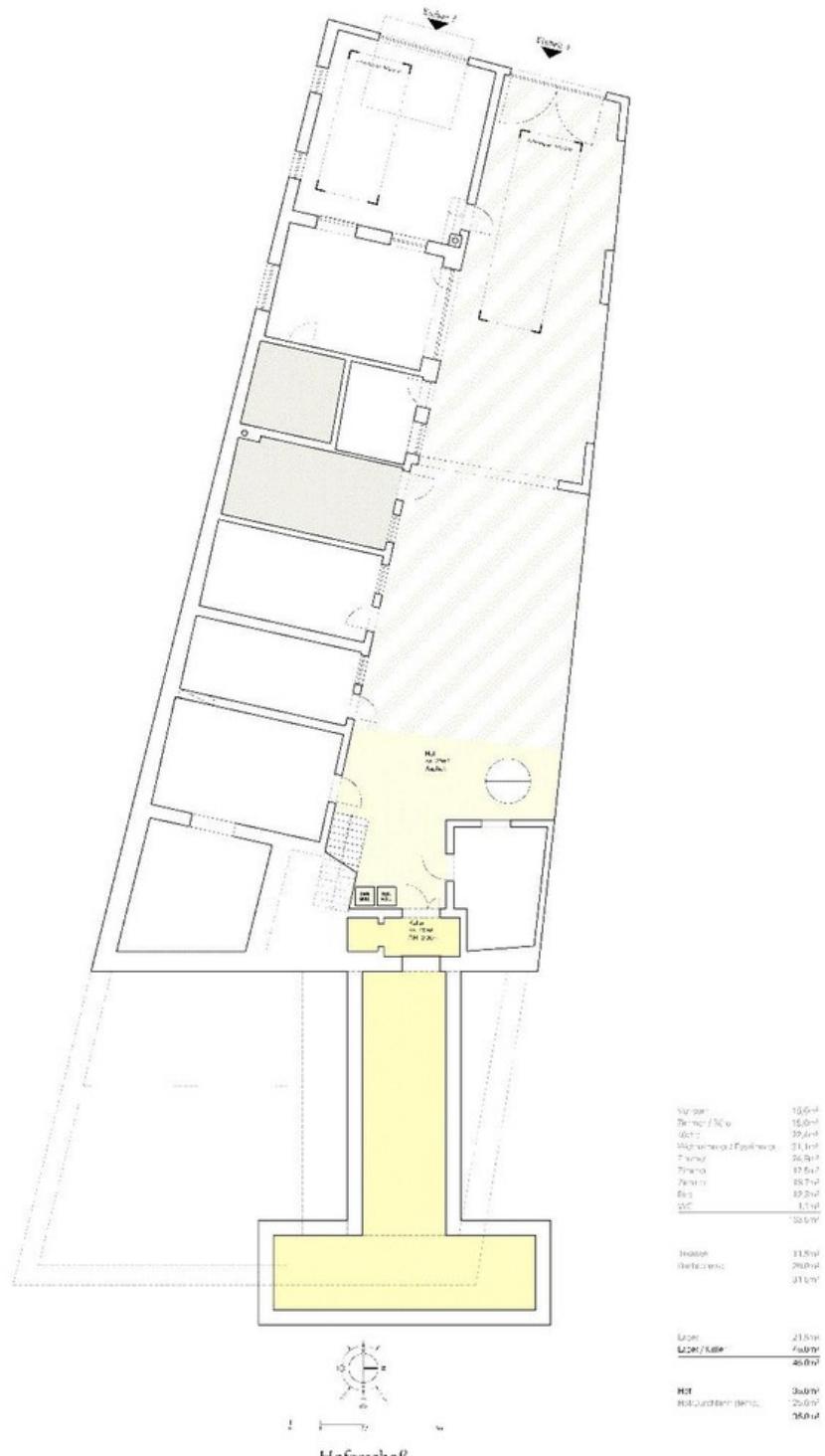
Einheit im 1. Obergeschoß

Exposé - Grundrisse

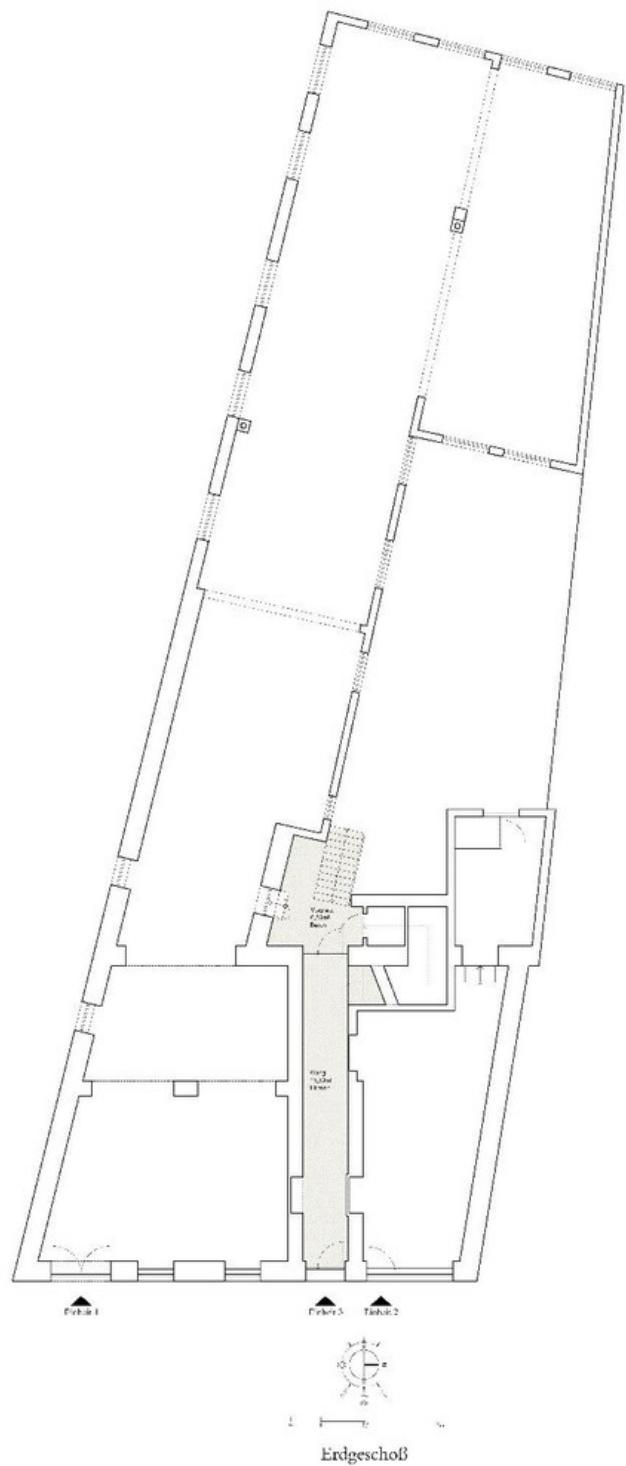


Teilungs und Möblierungsmöglich

Exposé - Grundrisse

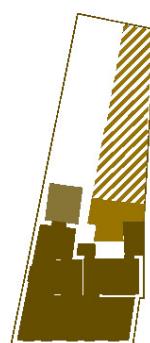


Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß - Eingang

Exposé - Grundrisse

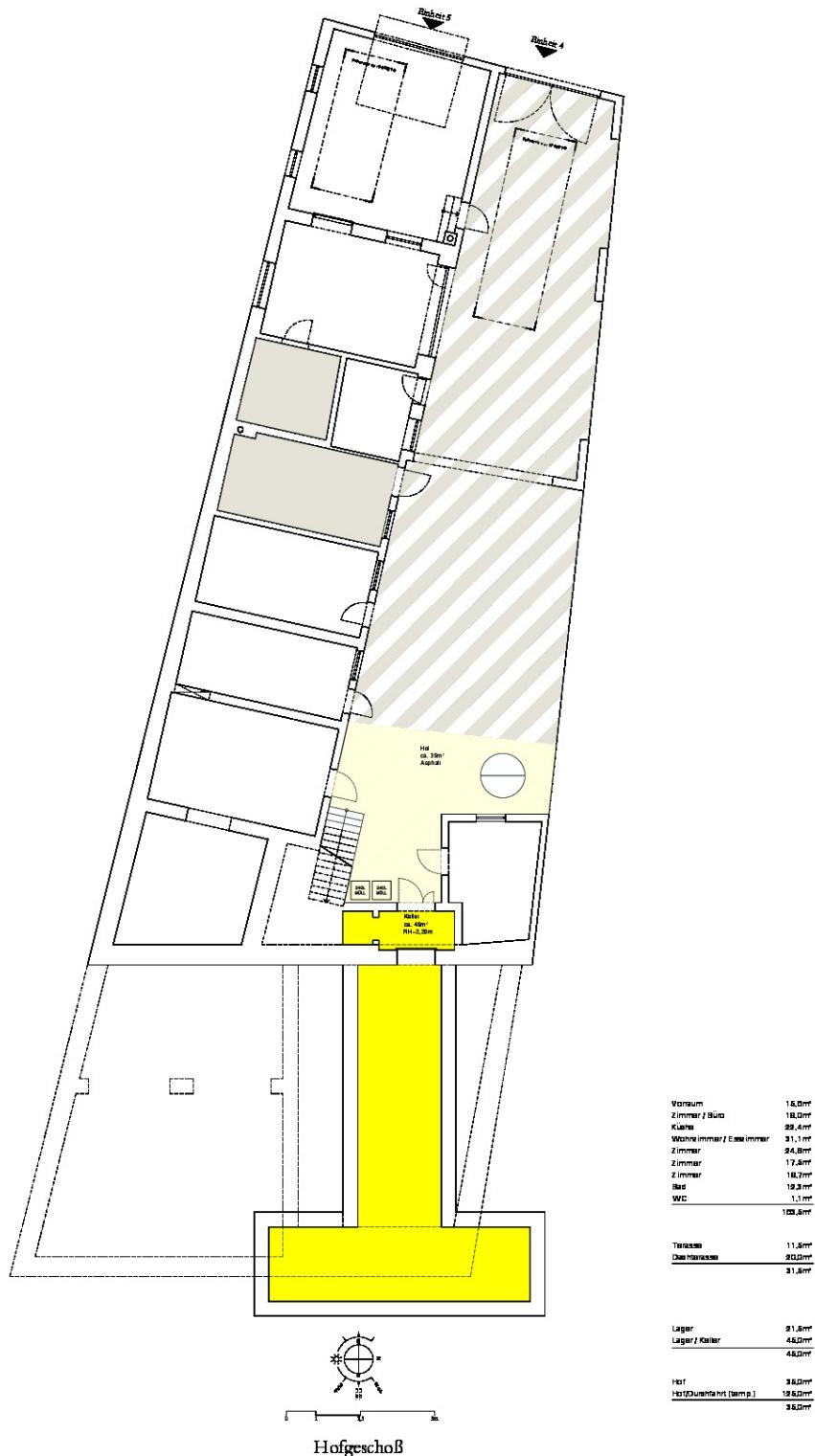


Vergabeplan

Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nutzmaße erheben sich aus Quaderflächenangaben und nach Bauausmaßen berechneten und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3201 Gneisenaustr./Hauptplatz 2a - Einheit 3 01.10.2024

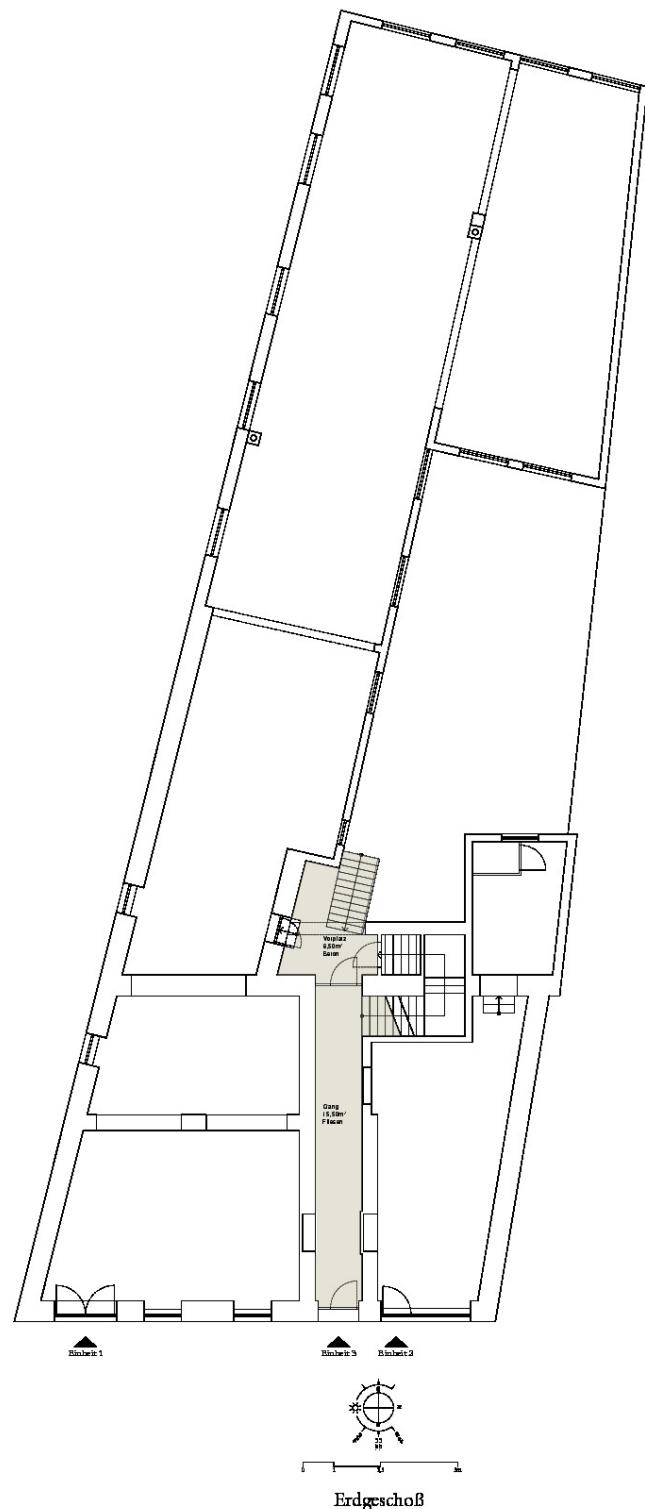
Exposé - Grundrisse



Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nettoflächen erhebenlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Bauausmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3720 Grünbach am Schneeberg, Hauptplatz 2a - Einheit 3 | 01.10.2023

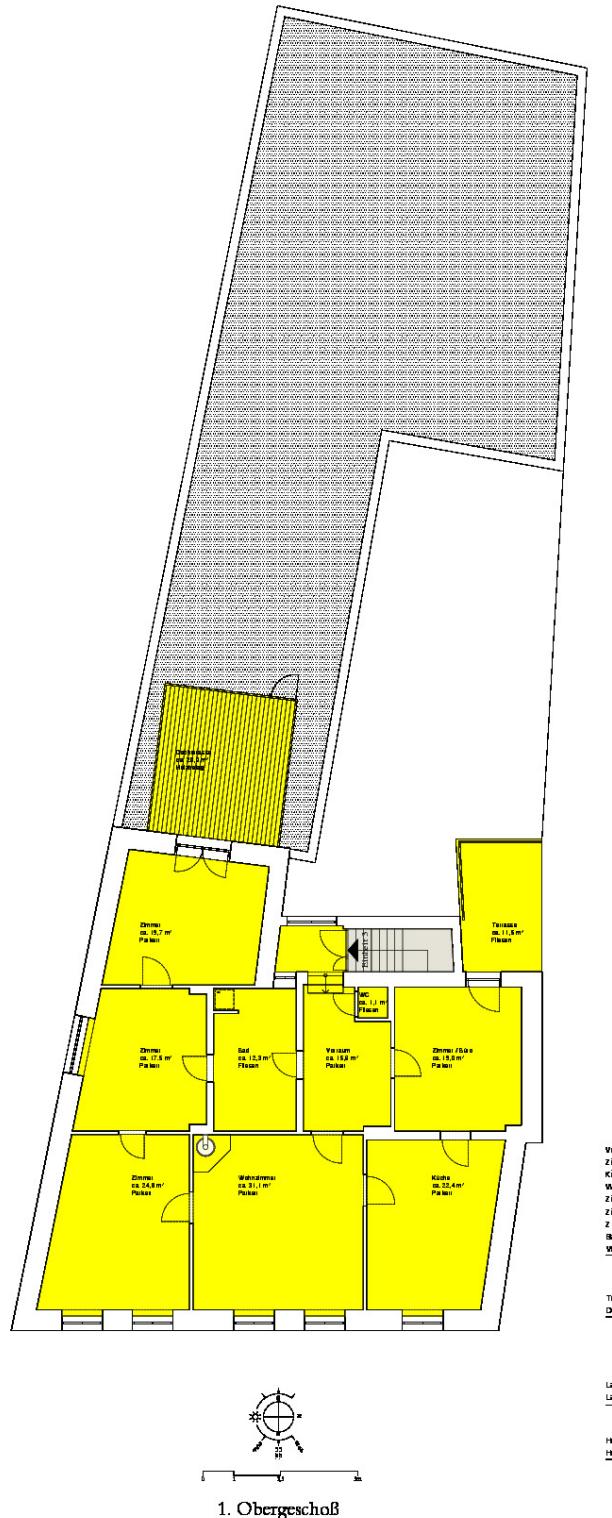
Exposé - Grundrisse



Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nettofläche erhebt sich über Grundflächenangaben und nach Bauausmaßen berechnet und unterliegt einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3721 Grünbachdorf, Hauptplatz 2a - Einheit 3 | 01.10.2024

Exposé - Grundrisse



Diese Planung ist eine unverbindliche Darstellung. Nutzmaße erheblich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Bauausmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3721 Grünbachdorf, Hauptplatz 2a - Einheit 3 | 01.10.2024

Exposé - Grundrisse

