



## Neubau - Kleinbüro - Shared Office



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Kmenta & Partner  
Immobilienmakler GmbH

Kontakt: Björn Bannert

Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

Telefon: +43 5574 54325

Mobile: +43 664 75125616

E-Mail: bb@kmenta-immo.at

Neubau - Kleinbüro - Shared Office

**Neue, modern ausgestattete Büroräumlichkeiten**

**am Marktplatz in Pottendorf**

Das derzeit mietbare Büro hat eine Fläche von 9,5 m<sup>2</sup>

Ob klein oder mittelgroß, wir haben die richtige Größe für Sie! Flexible Raumgrößen zwischen 10m<sup>2</sup> und 47m<sup>2</sup>

### **Ihr flexibles Büro im Zentrum von Pottendorf:**

- Professionelles und einladendes Wohlfühlambiente für Sie und Ihre Mitarbeiter und ein angenehmer heller Arbeitsplatz.
- Müde und genervt vom beengten Home-Office? Unser Kompaktbüro mit 9,5m<sup>2</sup> schafft Abhilfe.
- Parkplätze stehen ausreichend am Marktplatz zur Verfügung, die Zufahrt ist bis zum Eingang möglich.
- Moderner Neubau auf höchstem Ausstattungsniveau, helle Räume und viel Licht durch große Fensterflächen. Klimatisiert! Personenaufzug! Barrierefrei!
- Das elektronische Zutrittssystem inkl. Alarmanlage schafft Sicherheit
- Extrem gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit über die Autobahn A3 und die Pottendorfer Linie, Pottendorf liegt ideal zwischen Wr. Neustadt, Baden und Eisenstadt.
- Langfristige Standort- und Planungssicherheit durch die stark wachsende und aufstrebende Gemeinde Pottendorf, eine der am schnellsten wachsenden Gemeinden im Wiener Umland mit etwa 7.250 Einwohnern und einem Einzugsgebiet bis ins Burgenland.

Die Büros befinden sich oberhalb der Apotheke sowie der Arztpraxis im Dachgeschoß. Im Eingangsbereich kann ihre Firmenbeschilderung angebracht werden.

### **Eckdaten**

- Neubau – Erstbezug
- Bürofläche 9,5m<sup>2</sup>

- Dachgeschoß mit viel Licht
- Lift – barrierefrei
- voll klimatisiert
- elektronisches Zutrittssystem / Alarmanlage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Das avivia Bürozentrum liegt zentral, direkt am Marktplatz Pottendorf oberhalb der St. Nikolaus Apotheke.

---

|   |                                    |   |                           |
|---|------------------------------------|---|---------------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>                 | Niederösterreich Baden, Pottendorf |   |                           |
| <b>Anzeigen ID</b>  | 254425                             |   |                           |
| <b>Zimmer</b>   | 8                                  | <b>Etage</b>                                | EG                        |
| <b>Bautyp</b>   | Neubau/Erstbezug                   | <b>Baujahr</b>                              | 2017                      |
| <b>Objektart</b>  | Gewerblich                         | <b>Objekttyp</b>                            | Büro / Ordination         |
| <b>Badezimmer</b>   | 1                                  | <b>Heizung</b>                              | Gas                       |
| <b>Verfügbar ab</b>                                       | 01.12.2024                         | <b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>                | 31 kwh/m <sup>2</sup> a   |
| <b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>                | B                                  | <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b> | 0.72 kwh/m <sup>2</sup> a |
| <b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b> | A                                  | <b>Externe ID</b>                           | justimmo_352244_400       |

---

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Gesamtmiete (exkl. MwSt.) | € 300                     |
| Mehrwertsteuer            | € 60                      |
| Miete (exkl. MwSt.)       | € 300                     |
| Kaution                   | € 1.440                   |
| Provision                 | 1.080,00 € inkl. 20% USt. |