

Büro in 4360 Grein, Ufer 42 - gute Sichtlage zu B3

INFOS: 0664 - 4025577

Das Büro befindet sich im Erdgeschoß eines Wohn-Geschäftshauses in guter Sichtlage zur B3.

Das Haus liegt in guter Verkehrs-Frequenz am südlichen Ende des Greiner Ortsgebietes, 20 m abseits der B3. Die Raumaufteilung erlaubt eine individuelle Nutzung.





Büroraum 1 (teilbar)	39,48 m ²
Büroraum 2 (teilbar)	36,06 m ²
WC	1,65 m ²
Sozialraum	5,40 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Var. A	82,60 m²
Lager	8,50 m ²
Serverraum	5,63 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Var. B	96,73 m²

Das Gebäude wurde 1975 als Bürotrakt der Tischlerei Fröschl erbaut und 2005 nach der Übersiedlung der Tischlerei auf das Nachbargrundstück zu einem Wohn-Büro- und Geschäfts-Gebäude umgebaut. Neben dem Büro befindet sich ein Frisiersalon. Im Obergeschoß des Hauses befinden sich 2 Wohnungen und 1 Büro. Das Büro ist überaus hell und ist mit neuen Fenstern ausgestattet.

Aufgrund der günstigen Lage neben der B3 ist das Büro äußerst leicht zu finden.

Sowohl ein Leuchtschild an der Fassade (280/120 cm) als auch 2 Hinweistafeln neben der B3 sind für alle Vorbeifahrenden jederzeit sichtbar.

Vor allem aber stehen 5 PKW Stellflächen unmittelbar vor dem Büro und weitere Flächen in etwa 50 cm Entfernung zur freien Verfügung.

Das Büro befindet sich an einer strategisch günstigen Lage nächst der Donaubrücke. 150 m entfernt vom Büro befindet sich ein Supermarkt, 300 m entfernt der Bahnhof und die Bushaltestelle.

Die Büroflächen werden über eine Zentralheizung beheizt. Die Heizkosten sind pauschaliert! Das gesamte Büro hat eine umfassende Datenverkabelung für Telefon und EDV.

Das Büro verfügt über einen eigenen Stromzähler!

Möbliering: Im Sozialraum ist eine Teeküche möbliert. Im Vorraum befindet sich ein Wandschrank mit 200/250 cm.

Alle Decken sind in Gipskarton mit ausreichend Wartungsöffnungen. Eine individuelle Anpassung von Installationen ist daher jederzeit möglich.

Weiters besteht die Möglichkeit von der Vermieterin Einrichtungsgegenstände, welche für dieses Büro erworben wurden zu kaufen.

Kosten:

Var A - 83 m2 (ohne Lager-Räume)

Nettomiete (inkl. Parkflächen)	498
Hausbetriebskosten + Heizung	151

	649 Euro

Var B - 97 m2 (mit Lager-Räumen)

Nettomiete (inkl. Parkflächen)	568
Hausbetriebskosten + Heizung	163

	731 Euro

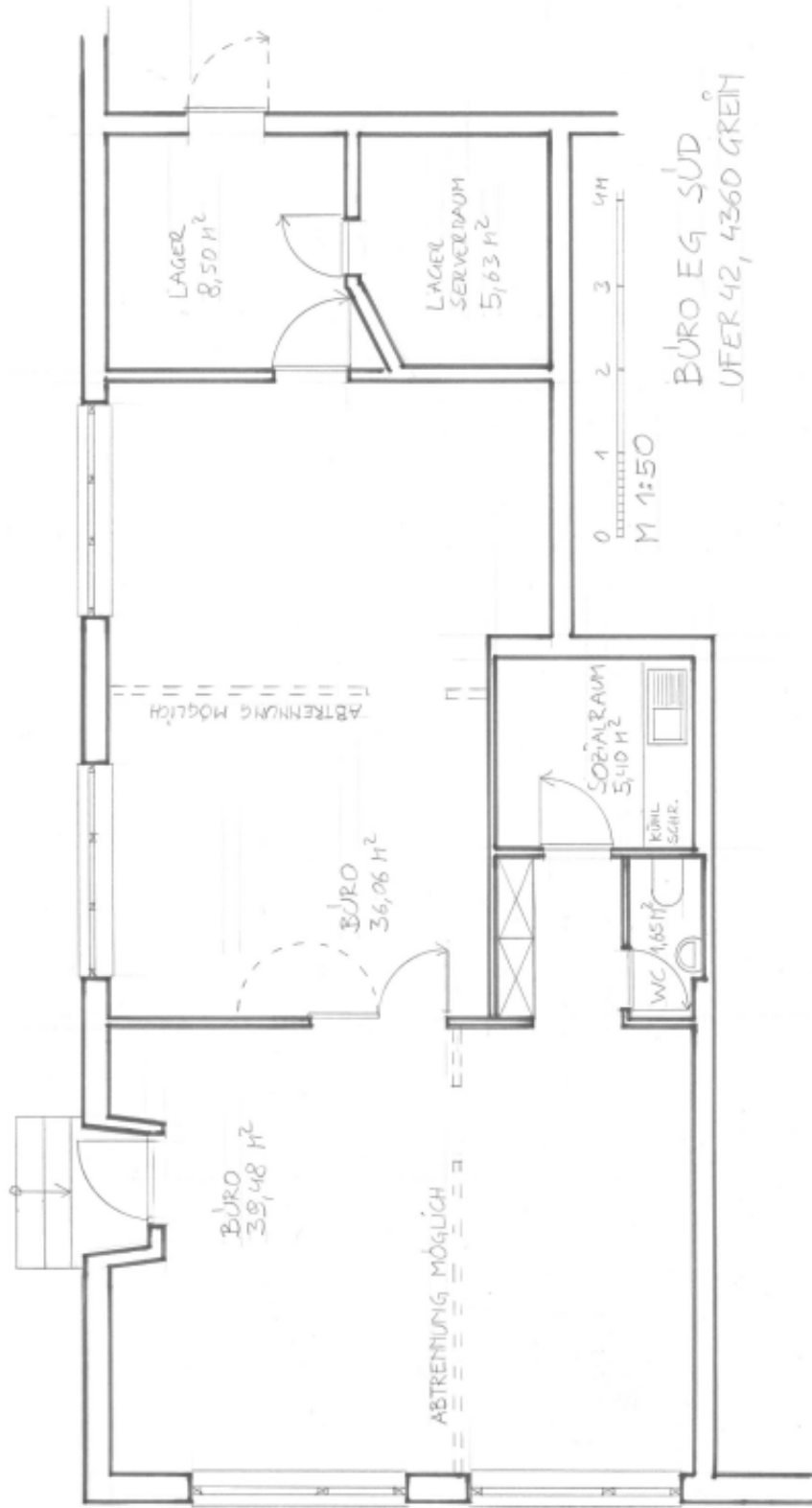
Für die Nutzung als Gemeinschaftsbüro ist auch eine Untervermietung möglich!

Kaution: 3 fache Brutto-Monatsmiete, auch mit Bankgarantie möglich!

Rückfragen gerne an:

Michael Fröschl

07268-4080, 0664-4025577



BURO EG SÜD
UFER 42, 4360 GREIN