



# BÜROFLÄCHE

## ENNS



## DIE PERFEKTE WAHL FÜR IHR UNTERNEHMEN

**I**n Zentrumsnähe der Stadt Enns, in der Westbahnstraße 4 können Sie diese großzügige Bürofläche in einem modernen Bürogebäude samt Lagerräumen mieten. Das Büro befindet sich im 1. Stock und bietet eine Gesamtfläche von 93,1 m<sup>2</sup>. Durch die großzügige Aufteilung finden hier mehrere Mitarbeiter\*innen ihren eigenen Arbeitsplatz.

**B**efeuert werden die Räumlichkeiten durch eine moderne Zentralheizung. Das lichtdurchflutete Objekt verfügt über pflegeleichte PVC-Böden und hochwertige, gepflegte

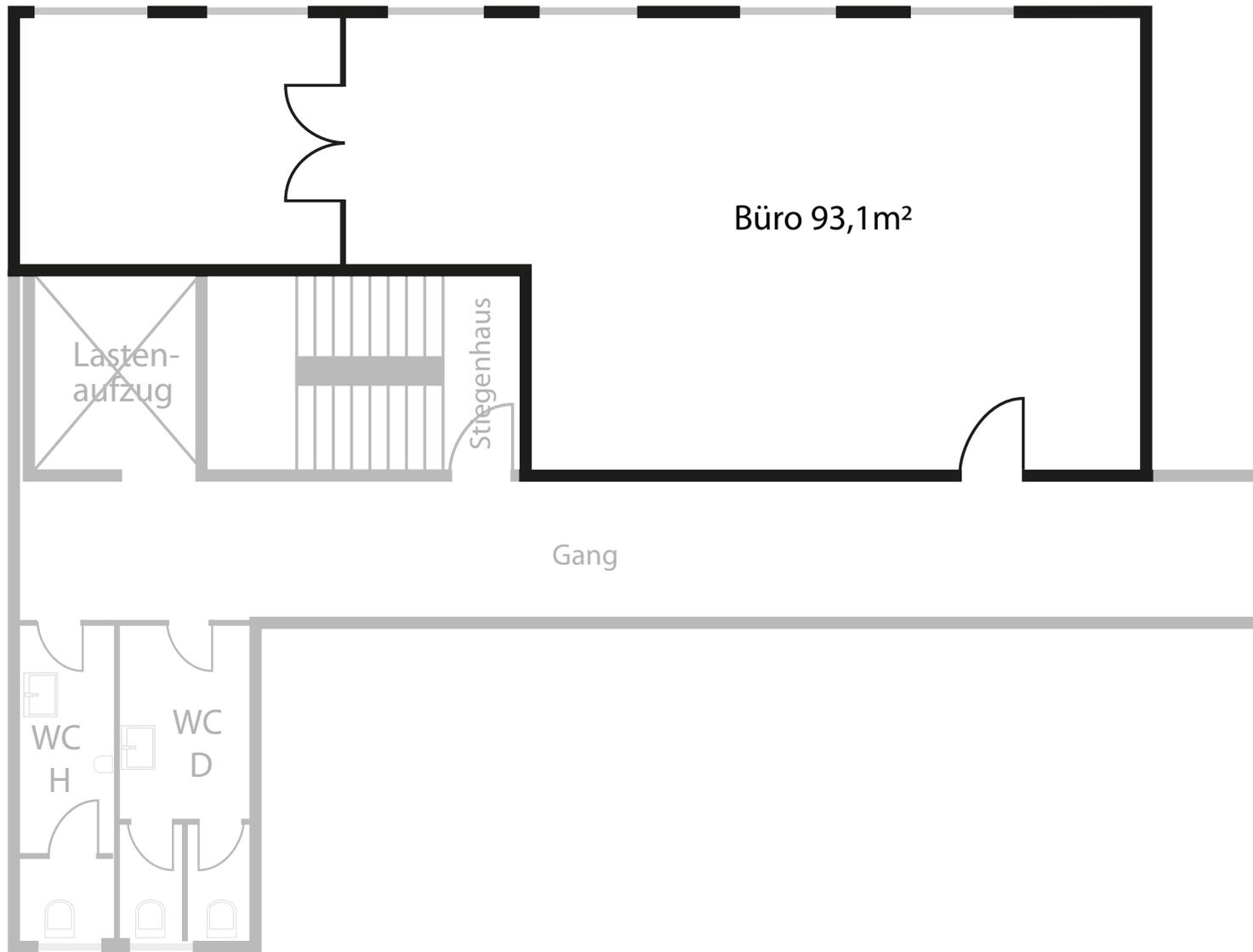
Sanitäreinrichtungen. Für Ihre Mitarbeiter\*innen und Kund\*innen stehen ausreichend Parkplätze vor dem Gebäude zur Verfügung.

**D**ank der zentralen Lage im Betriebsbaugelände sind Sie in Ihren neuen Büroräumlichkeiten sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die Nähe zur Autobahn und zur Innenstadt bietet Ihnen zudem eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Auch der Bahnhof Enns befindet sich in unmittelbarer Nähe.



## INKLUSIVE

- Zentralheizung
- PVC-Böden
- Sanitäre Anlagen
- Parkplätze vorhanden
- Lastenaufzug



## BÜRO

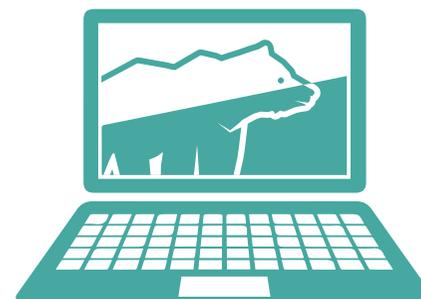
93,10m<sup>2</sup>

Bürofläche

1. Stock



# PROJEKT ZUSAMMEN- FASSUNG



Geschoss	Bürofläche	Bruttomiete	BK + HK	Gesamtmiere	Kaution
1. OG	93,10m <sup>2</sup>	€ 650,-	€ 230,-	<b>€ 880,-</b>	<b>3BMM</b>

## Provision 1-3 BMM + UST

Bei Befristung kürzer als 2 Jahre	1BMM
Bei Befristung auf mind. 2 Jahre, jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2BMM
Bei Befristung länger als 3 Jahre	3BMM

## ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref</sub> 170,6 Energieklasse: E

# STANDORTBESCHREIBUNG

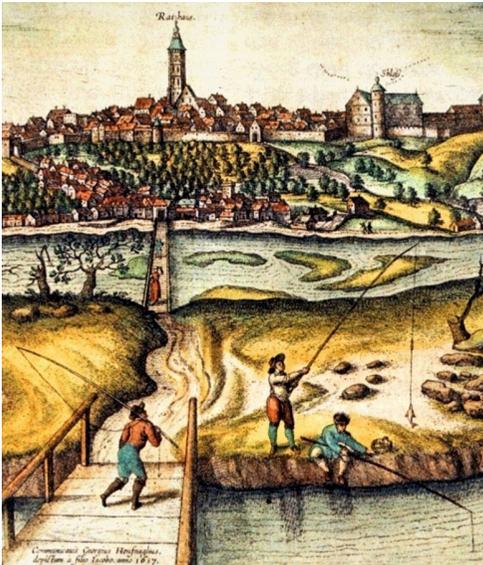


Die Stadt liegt am Zusammenfluss von Enns und Donau und ist die älteste Stadt Österreichs. Enns hat eine Fläche von 34,58 Quadratkilometern und eine Einwohnerzahl von etwa 11.000.

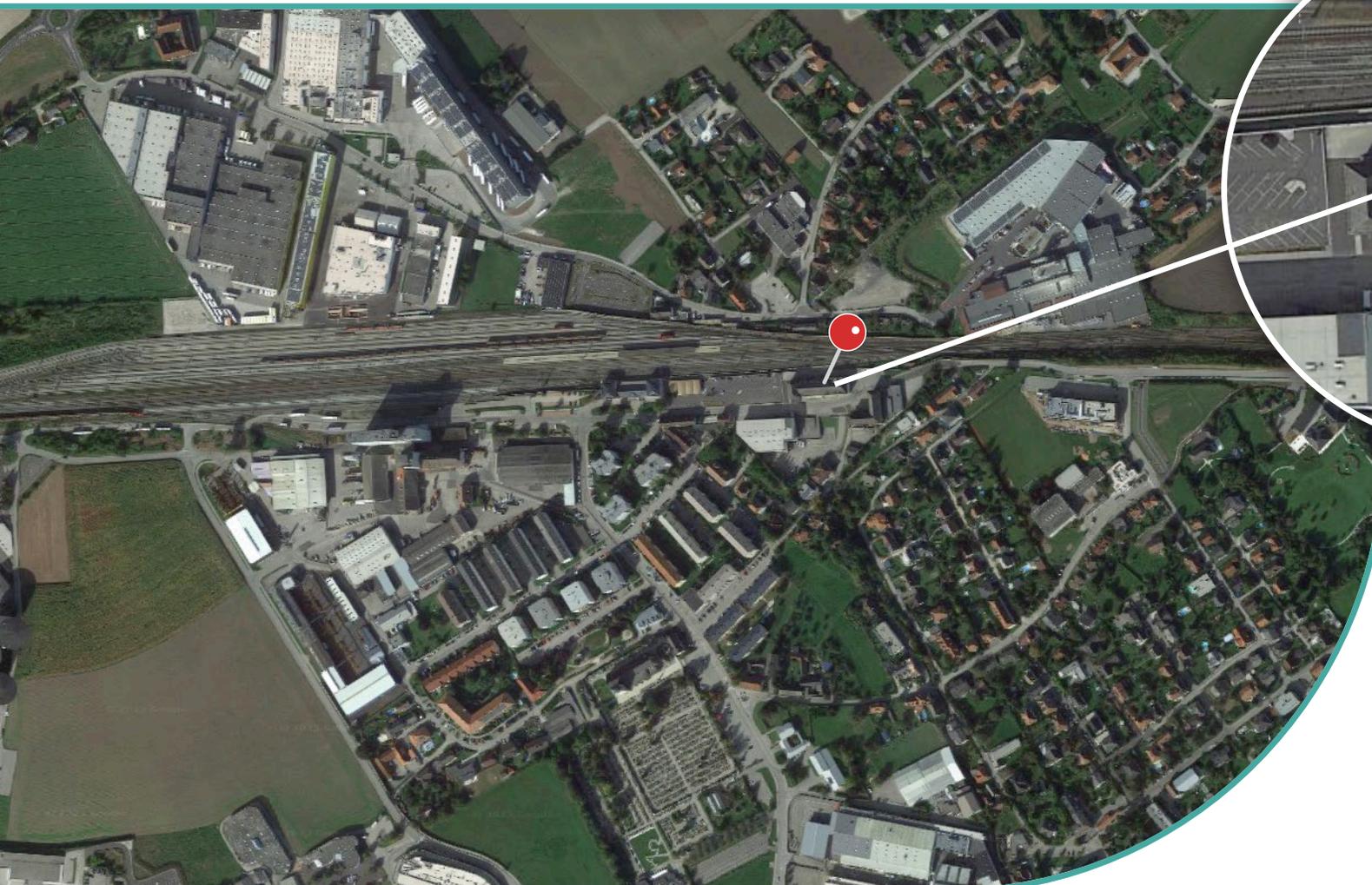
Die Stadt Enns ist auch für eine blühende Wirtschaft, die von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt ist, bekannt. Als wichtiger Standort für Industrie- und Gewerbebetriebe, insbesondere in den Bereichen Metallverarbeitung, Maschinenbau und Logistik macht sie sich einen Namen als wirtschaftlich abge-

sicherter Standort. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig ist der Tourismus, der durch die historischen Sehenswürdigkeiten und die natürliche Schönheit der Umgebung gefördert wird.

Enns ist gut an das Verkehrsnetz angebunden und kann über die A1 Autobahn erreicht werden. Der Flughafen Linz ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut gestärkt. Ein Bahnhof befindet sich im Zentrum der Stadt.



Enns ist eine Stadt in Oberösterreich, die für ihre reiche Geschichte und kulturelle Bedeutung bekannt ist.

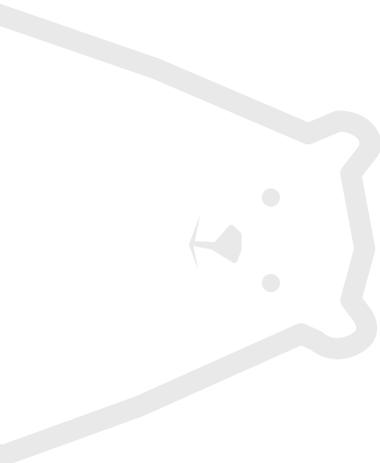




# ENTFERNUNGEN

Kindergarten 240m   3min	
Apotheke 230m   3min	
Arzt 350m   4min	
Bahnhof 210m   3min	
Volksschule 2km   5min	
Friseur 1,5km   4min	
Nahversorger 850m   11min	
Gastronomie 290m   4min	
Fitnessstudio 1,2km   3min	
Freibad 1,3km   3min	

# KONTAKT



“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär

Johann Schmitzberger

M +43 664 34 15 11 9

E j.schmitzberger@staune.immobilien

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Vermieters erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.