

## KORNEUBURG - GROSSES BÜRO MIT FREIFLÄCHEN UND GARTEN - 279 M<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche (m<sup>2</sup>):** 279

**Baujahr:** 1998

**Bezug ab:** sofort möglich

**Heizung:** Fußbodenheizung mittels Gas

**Mietdauer:** langfristig möglich

**HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr):** 44,8

**fGEE:** 0,90

Ein ganz besonderes Objekt: Wohnen und/oder Büro mit Penthouse-Charakter!!

Es stehen insgesamt 279 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Durch die großzügige Raumgestaltung und die Anzahl der Räume und Sanitärbereiche sind hier unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Somit ist folgendes möglich:

- nur Büro – 6 Einzelräume, sehr großer Besprechungs- bzw. Präsentationsraum, getrenntes Damen- und Herren-WC, Badezimmer, Übernachtungsmöglichkeit, 2 große Terrassen
- nur Wohnen: einfach nur enorm viel Platz oder Mehrpersonenhaushalt/Wohngemeinschaft, 2 große Terrassen,
- und natürlich eine Mischung von beiden
- weiters: Doppelgarage, mehrere Kfz-Abstellmöglichkeiten im Freien, GARTENNUTZUNG

Das Objekt befindet sich im 2. Stock ohne Lift.

Wie schon erwähnt stehen 2 große Terrassen mit toller Fernsicht Richtung Burg Kreuzenstein und in die umliegenden Felder sowie ein Garten mit Altbaumbestand und somit schattigen Plätzchen zur Verfügung.

Beheizt wird das Objekt mittels Fußbodenheizung.

Zusätzlich steht ein großer Kaminofen als Wärmequelle zur Verfügung.

