

## Bürojuwel mit Charakter, Galerie und Grünblick



01 Titelbild

**Objektnummer: 3753**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Parkstraße 2
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4055 Pucking
Zustand:	Neuwertig
Bürofläche:	103,00 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Keller:	33,14 m²
Heizwärmebedarf:	120,22 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	840,00 €
Kaltmiete	1.070,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise netto zzgl. 20% USt. Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer

### Provisionsangabe:

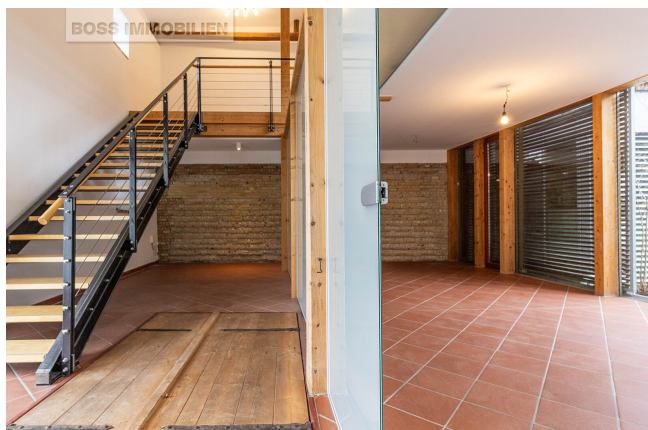
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH





















Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   





Best of Service & Safety • since 2002



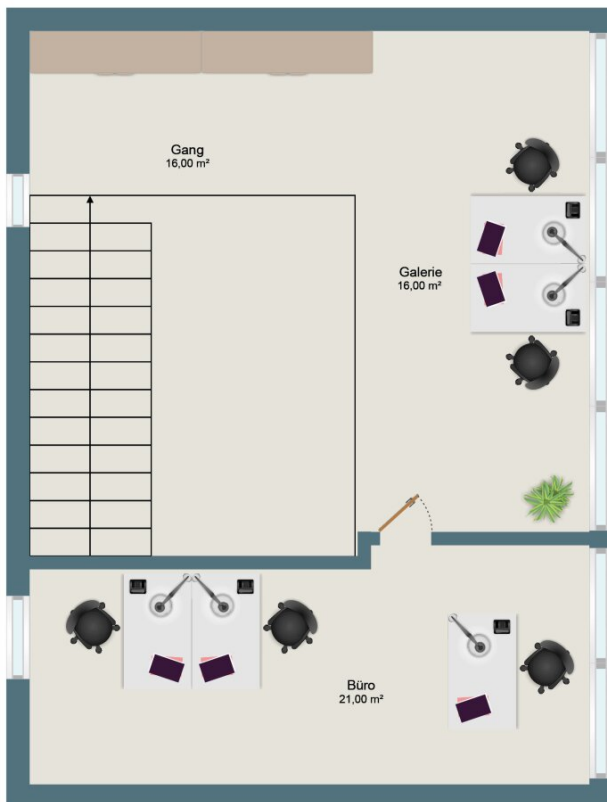


## Büro Parkstr. 2, 4055 Pucking



Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumschneidplänen NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.





OG  
EG



## Büro Parkstr. 2, 4055 Pucking

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

## > Pucking | Bürofläche | Mieten <

Dieses neuwertige Büro mit rund 103 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich in einem revitalisierten Bauernhof, der erstmals im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt wurde, und verbindet historischen Charakter mit modernem Arbeitskomfort. Das Büro selbst wurde 1996, im Jahr 2000 erstmals bezogen und 2025 modernisiert.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Etagen und bieten drei flexibel nutzbare Zimmer sowie einen offenen Galeriebereich im Obergeschoss. Hochwertige Materialien wie Cottoböden, charaktervolle Steinwände und Parkettböden schaffen eine warme, professionelle Atmosphäre mit besonderem Flair. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen den Blick in den grünen Innenhof.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die über den Vermieter abgerechnet wird. Fußbodenheizung, praktische Bodensteckdosen sowie ein Liwest-Anschluss bieten ideale Voraussetzungen für effizientes Arbeiten. Ein Freiparkplatz ist nach dem Fair-Use-Prinzip inkludiert.

Ihnen steht außerdem ein 33 m<sup>2</sup> großer Gewölbekeller zur Verfügung. Zugang dazu erfolgt über die Bodenklappe im Eingangsbereich.

Die Immobilie eignet sich vielseitig, etwa als Büro, Praxis, Therapie- oder Workshopraum. Dank der zentralen Lage im Ortszentrum von Pucking ist die Infrastruktur fußläufig erreichbar.

### Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- 103 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- neuwertig, modernisiert 2025
- 3 Zimmer auf 2 Etagen mit offenem Galeriebereich
- Bodentiefe Fenster mit Blick in den Innenhof
- Fußbodenheizung
- Bodensteckdosen & Liwest-Anschluss
- 33 m<sup>2</sup> Gewölbekeller
- Parkmöglichkeiten vorhanden
- Vielseitig nutzbar (Büro, Ordination, Therapie, Workshops u. v. m.)
- Langfristige Mietdauer möglich

### Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebührung und die Errichtungskosten des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.



**Fazit**

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!  
Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

**Interesse?**

Wir begleiten Sie gerne – vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.225m  
Apotheke <2.850m  
Klinik <6.125m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <925m  
Schule <850m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.050m  
Bäckerei <2.825m  
Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <3.125m  
Polizei <3.700m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <4.275m  
Bahnhof <4.525m  
Autobahnanschluss <2.050m  
Flughafen <5.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap