

# **Vielseitiges Büro-/Geschäftslokal in Top-Lage von Gmünd – über 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche**



Außenansicht

**Objektnummer: 3867/32**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Synergie**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3950 Gmünd
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 204,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.440,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Paul Müller

RE/MAX Synergie  
Franz Eigl-Straße 10  
3910 Zwettl-Niederösterreich

H +43 660 364 99 26

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







-----

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Unternehmensstandort in einer der begehrtesten Geschäftsstraßen von Gmünd, der Bahnhofstraße. Das großzügige Büro- und Geschäftsobjekt bietet auf insgesamt rund 284 m<sup>2</sup> Nutzfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen, Start-ups, Kanzleien, Ordinationen oder Dienstleister, die Wert auf eine repräsentative Adresse, gute Erreichbarkeit und flexible Raumgestaltung legen.

Das Gebäude wurde laufend adaptiert und zuletzt 1999 modernisiert. Die großzügigen Fensterflächen verleihen den Räumen eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre und setzen das Objekt gekonnt in Szene. Durch die klare Struktur und die Vielzahl an Einzel- und Gruppenbüros eignet sich die Immobilie ideal für moderne Arbeitskonzepte – vom Einzelbüro bis zur Teamlösung.

Das Erdgeschoß bietet eine einladende Empfangssituation mit großem Foyer, mehreren Büros, Besprechungsraum, einer Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltscharakter sowie getrennten Sanitäranlagen.

Im Obergeschoß stehen weitere Büros in verschiedenen Größen zur Verfügung – ideal für Abteilungen, Teams oder Beratungsbereiche.

Zusätzliche Funktionsräume wie ein Server-/Technikraum und Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab.

? Büroaufteilung & Flächen  
Erdgeschoß (EG)

Eingangsbereich / Foyer / Anmeldung: ca. 65,40 m<sup>2</sup>

Besprechungszimmer: ca. 12 m<sup>2</sup>

Büro 1: ca. 25,4 m<sup>2</sup>

Büro 2: ca. 32,3 m<sup>2</sup>

Küche / Aufenthaltsraum

WC-Anlagen und Waschraum

Abstellflächen

Obergeschoß (1. Stock)

Büro 1: ca. 27,56 m<sup>2</sup>

Büro 2: ca. 30,45 m<sup>2</sup>

Büro 3: ca. 15,2 m<sup>2</sup>

Büro 4: ca. 31,2 m<sup>2</sup>

Büro 5: ca. 25,4 m<sup>2</sup>

Vorraum / Flur: ca. 19,1 m<sup>2</sup>

Server-/Technikraum

? Alle Büros verfügen über eigene Türen und sind flexibel nutzbar.

? Ausstattung

Großzügige Fensterfronten für helle Arbeitsräume

Mehrere Einzel- & Teambüros

Empfangsbereich / Lobby

Küche / Aufenthaltsraum

Getrennte Sanitäranlagen

Server-/Technikraum

Abstellbereiche

Klassische Radiatorenheizung (Erdgas)

Natürlich belüftete Räume (Fensterlüftung)

? Eckdaten

Objektart: Büro- / Geschäftsfläche

Adresse: Bahnhofstraße 45, 3950 Gmünd

Grundstücksgröße: ca. 237 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 284 m<sup>2</sup>

Letzte größere Adaptierung: 1999

Heizsystem: Erdgasheizung, Radiatoren

Energiekennzahlen laut EAW:

HWB (SK): 204,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 2,72

Verfügbarkeit: ab sofort

Nutzung: Büro, Praxis, Agentur, Kanzlei, Dienstleistung, Projektbüro uvm.

Das Gebäude verfügt zudem über einen Keller, der zusätzliche Lager- bzw. Archivfläche bietet und die Nutzungsmöglichkeiten des Objekts erweitert.

? Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer stark frequentierten, zentralen Lage von Gmünd, direkt in der Bahnhofstraße, einer der wichtigsten Geschäfts- und Durchzugsstraßen der Stadt. Die Infrastruktur könnte kaum besser sein: Nahversorger, Banken, Behörden, Gastronomie, öffentliche Parkmöglichkeiten sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Sichtbarkeit und professionelle Präsenz benötigen. Die Nähe zur tschechischen Grenze macht den Standort zudem besonders interessant für Betriebe mit internationaler Ausrichtung oder grenzübergreifender Kundschaft.

? Fazit

Dieses Büro- und Geschäftsobjekt überzeugt durch flexible Raumaufteilung, helles Arbeitsumfeld, repräsentative Lage und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Einzelbüro, Praxis, Beratungsstelle, Agentur oder Firmenstandort – hier findet Ihr Business den richtigen Rahmen.

? Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Paul Müller  
RE/MAX Synergie  
Telefon: +43 660 364 99 26  
E-Mail: p.mueller@remax-synergie.at

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein unverbindliches Gespräch!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap