

## **Wörgl: Hochwertige Bürofläche in zentraler Lage zu mieten.**



Eingangsbereich 1.1

**Objektnummer: 24M116**

**Eine Immobilie von AlphaReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6300 Wörgl                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2007                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                   |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                       |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 181,00 m²                  |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 181,00 m²                  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 48,20 kWh / m² * a         |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,78              |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.372,06 €                 |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.100,00 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.100,00 €                 |
| <b>Miete / m²</b>                    | 11,60 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 272,06 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                            |

2 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Kaufmann**

AlphaReal GmbH  
Maderspergerstraße 2  
6330 Kufstein



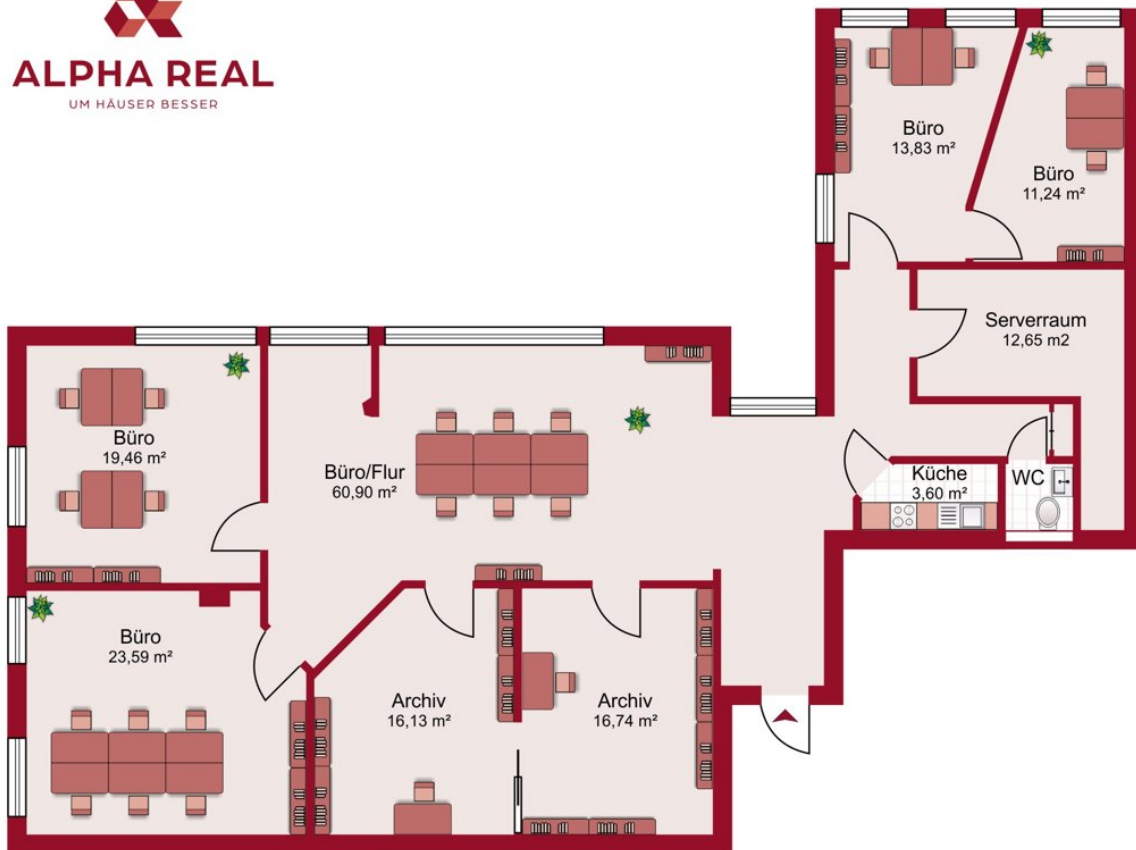












## Objektbeschreibung

Diese moderne Bürofläche im zweiten Obergeschoss eines gepflegten vierstöckigen Gebäudes in Wörgl bietet eine hervorragende Arbeitsumgebung für Unternehmen, die Qualität und Komfort schätzen. Das Gebäude, errichtet im Jahr 2007, ist massiv gebaut und verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit gewährleistet. Die Bürofläche ist teilmöbliert, was Ihnen einen nahtlosen Start ermöglicht. Die derzeitige Raumaufteilung und Einrichtung bieten Arbeitsplätze für 8 Mitarbeiter, wobei sich die Anzahl bei Bedarf noch erhöhen lässt. Zusätzlich stehen Ihnen ein Besprechungsraum, ein 32 m<sup>2</sup> großer Lagerraum/Archiv, eine Teeküche mit Einbauküche, ein Serverraum und ein WC zur Verfügung. Drei Autoabstellplätze, davon zwei in der Tiefgarage, sind bereits im Mietpreis inbegriffen, was zusätzliche Flexibilität und Komfort bietet. Große Fenster sorgen für viel natürliches Licht und schaffen eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre. Ein Personenaufzug im Gebäude gewährleistet einen bequemen und barrierefreien Zugang zur Bürofläche, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden von Vorteil ist. Die zentrale Lage in Wörgl bietet eine optimale Erreichbarkeit. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten und Dienstleister, die den Büroalltag erleichtern. Zudem ist die Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ideal, was die Attraktivität dieser Bürofläche zusätzlich unterstreicht. Ab September 2024 steht diese Bürofläche zur Verfügung, was Ihnen eine flexible Planung ermöglicht und ausreichend Zeit für eine reibungslose Übergangsphase bietet. Zusammengefasst bietet diese Bürofläche in Wörgl alles, was Sie für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb benötigen. Von der modernen Ausstattung über die zentrale Lage bis hin zur flexiblen Verfügbarkeit – diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche und wird Ihre Erwartungen sicherlich übertreffen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Bürofläche persönlich vorstellen zu dürfen.