



Das innovative raum.schiff Bürohaus

BUSINESS & MORE



Das innovative Bürohaus „raum.schiff“, zeichnet sich durch seine außergewöhnliche Architektur, erstklassige Verkehrslage und energieeffiziente Bauweise aus:

Der transparente Glasbau entstand nach den Plänen des renommierten Dornbirner Architektenbüros Kaufmann & Rüb, direkt an der Bundesstraße am Kreisverkehr zur Autobahnabfahrt Schwaz. Seinen Namen „raum.schiff“ verdankt das Projekt den großzügigen Raumverhältnissen sowie der ovalen Grundform, die einem Schiff gleicht.

Ausgestattet mit moderner Technologie bieten die Räumlichkeiten alle Vorteile und Annehmlichkeiten eines zukunftsweisenden Bürohauses.

Durchgängige Glasfronten, lichtdurchflutete Räume, durchdachte Grundrisse und ideale Raumverhältnisse eröffnen, in Verbindung mit der unverbaubaren Lage und dem Ausblick auf den Inn, unzählige Gestaltungsmöglichkeiten.

Modernes Design und Ökonomie stehen beim raum.schiff nicht im Widerspruch. So wurde die Gebäudehülle als thermische Doppelglaskonstruktion errichtet, die gemeinsam mit

einer Grundwasserwärmepumpe, Sommer wie Winter, für gutes Raumklima und niedrige Betriebskosten sorgt.

Der ideale Standort direkt an der Bundesstraße, sowie am Kreisverkehr zur Autobahnauf-/abfahrt und die gleichzeitige Zentrumsnähe, vereinen beste Verkehrsanbindungen und hohe Kundenfrequenz.

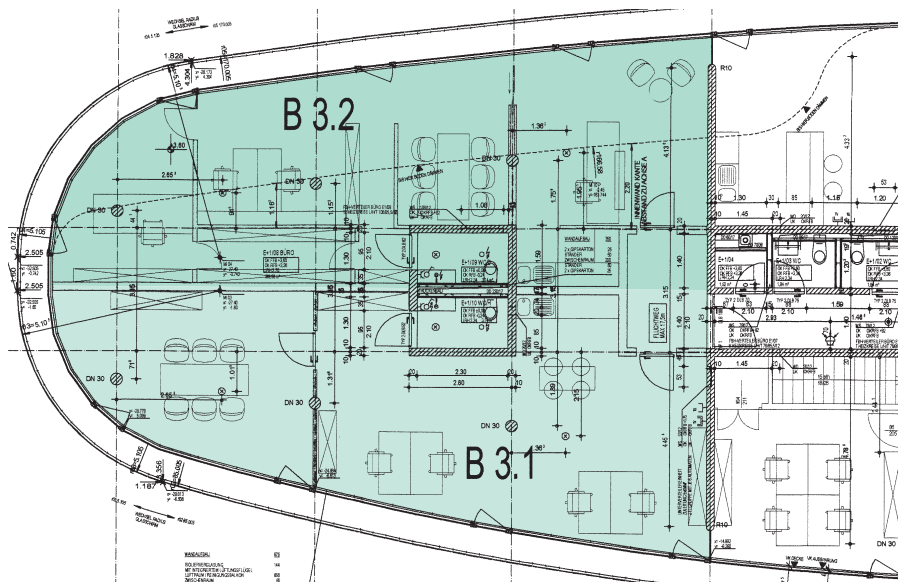
Im raum.schiff ist ein guter Branchenmix gelungen, mit etablierten Unternehmen, wie Steuerberatung, Rechtsanwälten, Notariat, Versicherung, Fahrschule, dem Tourismusverband Silberregion Karwendel mit seinem Hauptbüro, usw.

REALBAU SEIT 1971
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE

Brockenweg 2, Hall in Tirol | T: +43 5223 90 909
office@realbau.at | www.realbau.at

Büroflächen im Südwesten

Top B3 im 1.0G



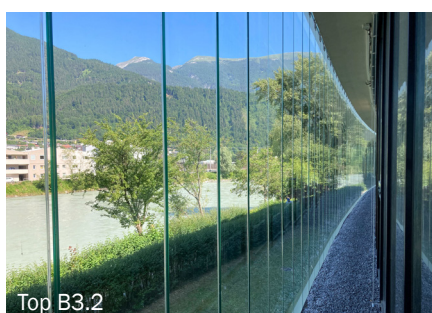
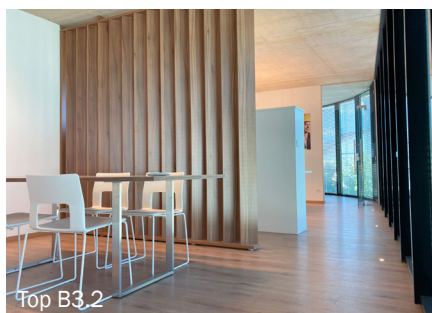
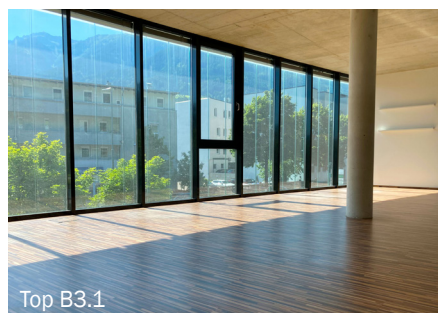
Südwestliche Lage mit Blick Richtung Stadtzentrum:

Die Nutzungseinheit **Top B3** im 1. Stock, mit einer Fläche von **gesamt ca. 162,57 m²** wurde im Jahr 2013 in zwei intern abgeschlossene Büroflächen geteilt, diese könnten ohne viel Aufwand wieder zusammengelegt werden.

Die **Top B3.1** verfügt über **ca. 79,17 m²** Bürofläche, die **Top B3.2** über **ca. 83,40 m²**. Die raumhohe ESG-Glasfassade ist mit elektrischen Jalousien ausgestattet, die Fußböden wurden mit Laminat belegt. Der Energieverbrauch wird mittels Wärmemengenzähler ermittelt. In beiden Einheiten ist eine Kaffeeküche und eine eigene Sanitäreinheit vorhanden.

Die **Top B3.1** verfügt über einen großen Büroraum für jedenfalls vier Arbeitsplätze und ein abgetrenntes Büro, das idealerweise als Chefbüro oder Besprechungszimmer verwendet werden kann. Bis auf die Kaffeeküche und den kleinen Barbereich ist diese Büroeinheit unmöbliert.

Die **Top B3.2** ist voll möbliert, mit Garderobe, Rezeption, Besprechungsbereich, Computerarbeitsplätzen mit diversen Schränken, Archivraum und einem weiteren abgetrennten Büroraum. Gesamt sind in der **Top B3.2** derzeit vier Computerarbeitsplätze zu finden. Mittels Schiebetüren getrennt, ein Besprechungs- und ein Rezeptionsbereich. Das gesamte Mobiliar ist im Kaufpreis inbegriffen.



KAUFPREISE netto zzgl. 20% Ust. + NK:

Einheit Top B3	Euro 638.000
2 Garagenparkplätze	Euro 53.000
2 Parkplätze im Freien	Euro 26.000
Lager mit ca. 32 m²	Euro 38.000

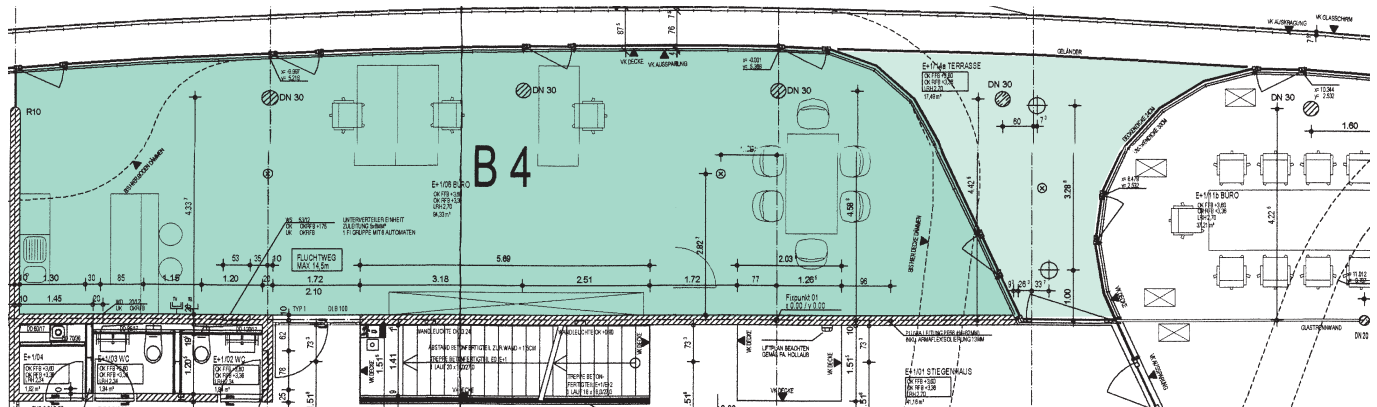
GESAMTKAUFPREIS Euro 755.000



raum
SCHIFF
BUSINESS & MORE

Büro mit freiem Blick zum Inn

Top B4 im 1.OG



Die nordwestlich ausgerichtete, geräumige Top B4:

Das Büro im 1. Stock mit der Bezeichnung Top B4, liegt im Nordwesten des Gebäudes. Der Ausblick auf den Inn und auf das Karwendelgebirge ist atemberaubend – hier lässt es sich arbeiten!

Die **Top B4** verfügt über eine Bürofläche von **ca. 94,33 m²** und über eine eigene, über das Stiegenhaus erreichbare **Terrasse**, im Ausmaß von **ca. 25,80 m²**, die mit Bangkirai Holzdielen belegt ist.

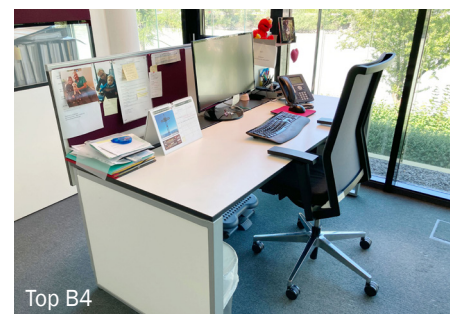
Die raumhohe ESG-Glasfassade ist mit elektrischen Jalousien ausgestattet. Der Energieverbrauch wird mittels Wärmemengenzähler ermittelt.

Die im Erd-, 1. und 2. Obergeschoß zentral erreichbaren allgemeinen sanitären Anlagen stehen zur Nutzung zur Verfügung.

Die Büroeinheit ist geschmackvoll und neuwertig eingerichtet. Der Fußboden wurde mit Nadelflies belegt, die Möblierung unterteilt sich in Garderobe/Wartebereich, Kaffeeküche mit Bar, einem Packtisch, vier Computerarbeitsplätzen, diversen Akten- und Beischränken und einem mittels Glaswand abgetrennten Besprechungsraum mit sechs Plätzen. Das gesamte Mobiliar ist im Kaufpreis inbegriffen.



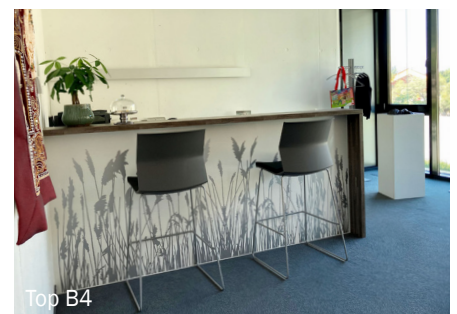
Top B4



Top B4



Top B4



Top B4



Top B4



Top B4

KAUFPREISE netto zzgl. 20% Ust. + NK:

Einheit Top B4	Euro 372.500
1 Garagenparkplatz	Euro 26.500
1 Parkplatz im Freien	Euro 13.000
GESAMTKAUFPREIS	Euro 412.000

REALBAU
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE

SEIT 1971
Brockenweg 2, Hall in Tirol | T: +43 5223 90 909
office@realbau.at | www.realbau.at

Begehrte Lage mit Grünraum

Lageplan, Außenanlagen und Tiefgarage

Projektbeschreibung, technische Daten:

Das oval konzipierte Bürogebäude wurde von der Realbau GmbH im Jahr 2009 errichtet. Es besteht aus drei Geschossen sowie einem Untergeschoß mit Tiefgarage, Lager- und Technikräumen.

Sämtliche Büroeinheiten sind über den Hauptzugang über das großzügige Stiegenhaus und den Lift erschlossen, alle Einheiten sind barrierefrei erreichbar. Im Erd-, 1. und 2. Obergeschoß wurden jeweils zwei allgemeine WC-Anlagen ausgebaut.

Das Bürohaus wird mit einer Grundwasserwärmepumpe und Gas-Brennwertgerät versorgt. Die doppelte ESG-Glasfassade bewirkt eine thermische Pufferschicht, die Kühlleistung der Grundwasserwärmepumpe entspricht im Sommerbetrieb einer Raumtemperatur von ca. 3 Grad.

Das Objekt ist an das örtliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Schwaz angeschlossen. Die Telekommunikation erfolgt über das örtliche Leitungsnetz, eine Glasfaseranbindung zur schnellen Datenübermittlung ist zentral verfügbar. Energieausweis B 36,85 kWh/m²a.

KAUFNEBENKOSTEN:

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,5 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Ust.
sowie Notariats-/ Beglaubigungskosten

Wir freuen uns über Ihr Interesse und stehen für weitere Informationen oder Besichtigungen gerne zur Verfügung!

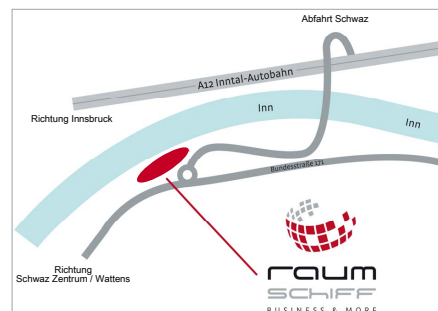
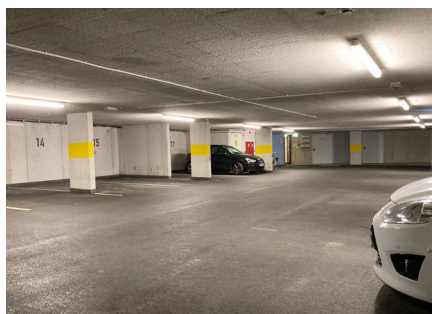
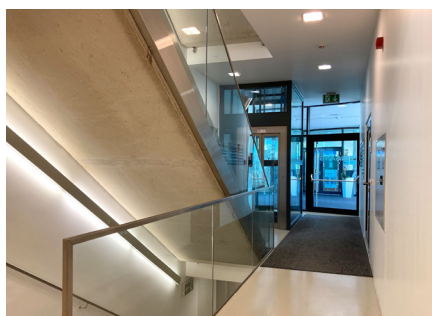
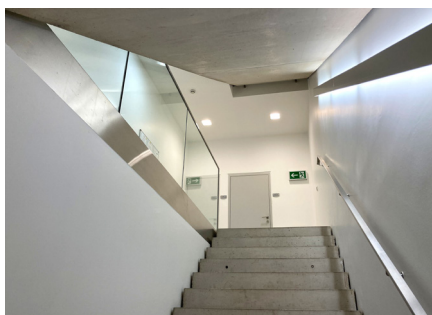
Ihr Ansprechpartner:

Eva Maria Kremsmair

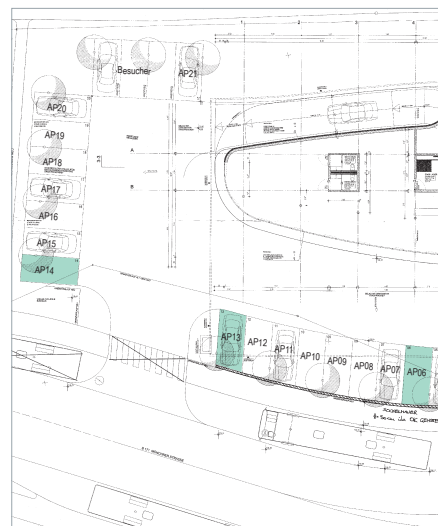
Mobil: +43 676 88181 1605

eva.kremsmair@realbau.at

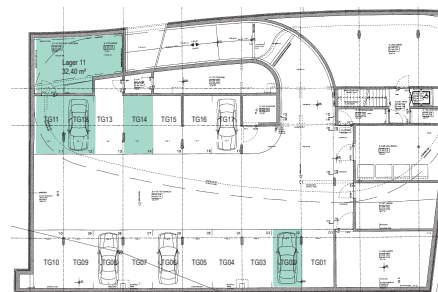
Alle Angaben ohne Gewähr - Irrtum und Änderungen vorbehalten.



Lage- und Anfahrtsplan



Ausschnitt Lageplan Erdgeschoss: verfügbare Frestellplätze



Lageplan Tiefgarage: verfügbares Lager und Garagenparkplätze

REALBAU
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE

SEIT 1971
Brockenweg 2, Hall in Tirol | T: +43 5223 90 909
office@realbau.at | www.realbau.at