



Das innovative raum.schiff Bürohaus

SCHIFF
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 Verkehrsverbindungen und hohe Kundenfrequenz.

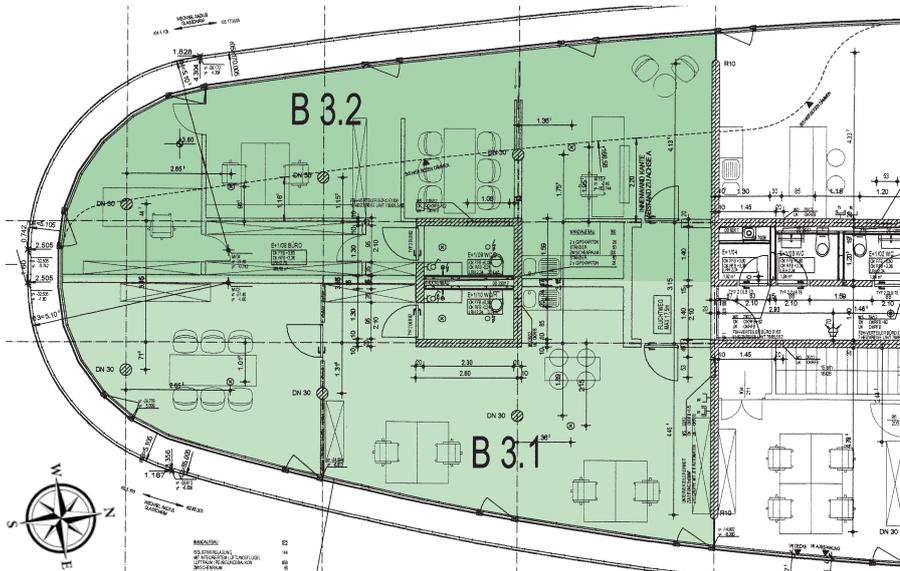
Im raum.schiff ist ein guter Branchenmix gelungen, mit etablierten Unternehmen, wie Steuerberatung, Rechtsanwälten, Notariat, Versicherung, Fahrschule, dem Tourismusverband Silberregion Karwendel mit seinem Hauptbüro, usw.

REALBAU SEIT 1971
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE

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

Achterdeck im Südwesten

Top B3 im 1.0G



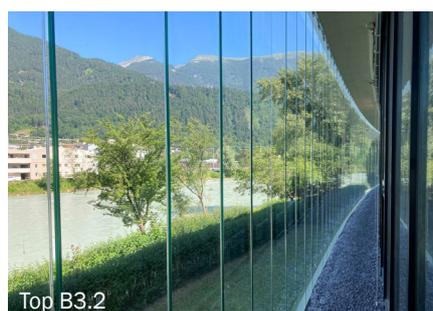
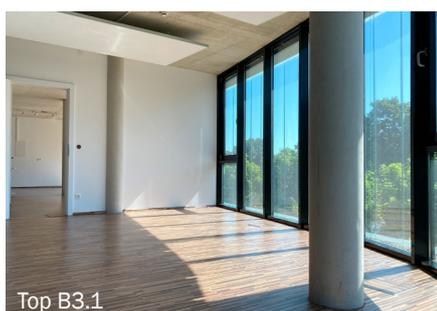
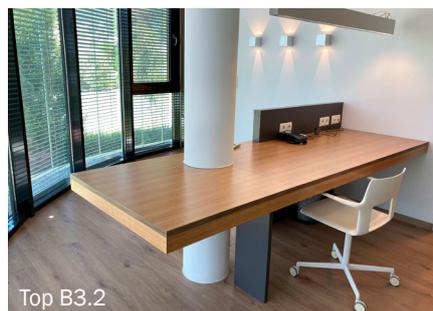
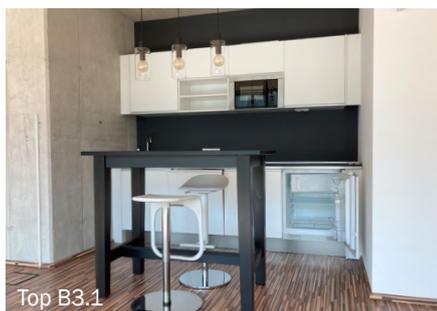
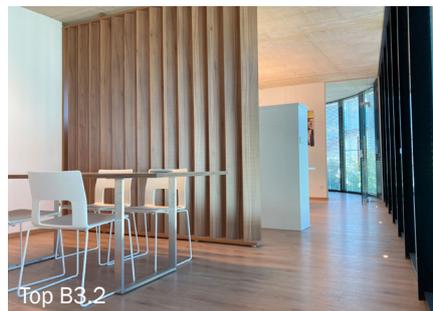
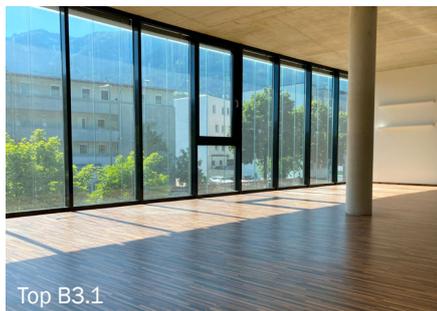
Kurs südwest mit Blick Richtung Stadtzentrum:

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 B03 | Euro 638.000 |
| 2 Garagenparkplätze | Euro 53.000 |
| 2 Parkplätze im Freien | Euro 26.000 |
| Lager mit ca. 32 m ² | Euro 38.000 |

GESAMTKAUFPREIS Euro 755.000

Rumpf, Luken und Frachtraum

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!

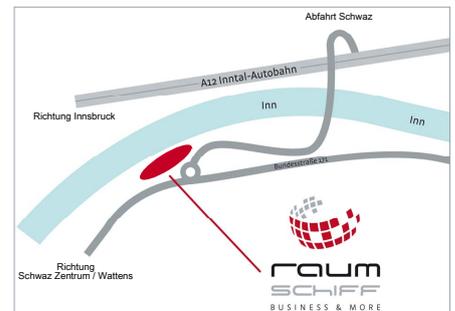
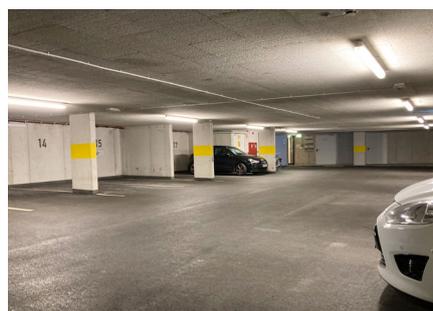
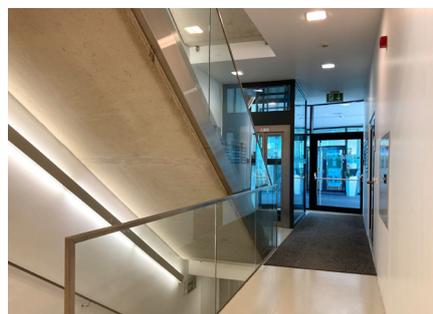
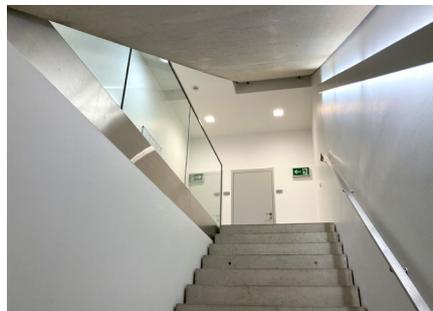
Ihr Ansprechpartner:

Eva Maria Kremsmair

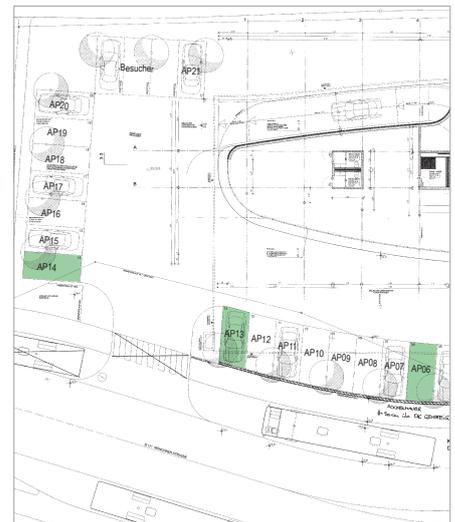
Mobil: +43 676 88181 1605

eva.kremsmair@realbau.at

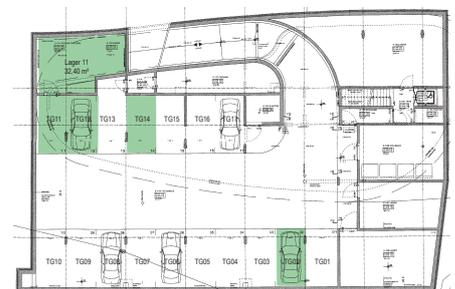
Alle Angaben ohne Gewähr - Irrtum und Änderungen vorbehalten.



Lage- und Anfahrtsplan



Ausschnitt Lageplan Erdgeschoss: verfügbare Freistellplätze



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