

# MIETE - TOP Gewerbliche BÜROFLÄCHEN - ab 52 m<sup>2</sup> - Perfekt für STARTUPS!



Büro Produktion Divers - Ansicht 1

**Objektnummer: 7530/4**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Halle / Lager / Produktion  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 3830 Waidhofen an der Thaya |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt                    |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 52,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Bürofläche:</b>           | 52,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 494,00 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>             | 676,00 €                    |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 9,50 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 67,60 €                     |
| <b>Heizkosten:</b>           | 78,00 €                     |
| <b>USt.:</b>                 | 150,80 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

FRÖSCHL  
real estate

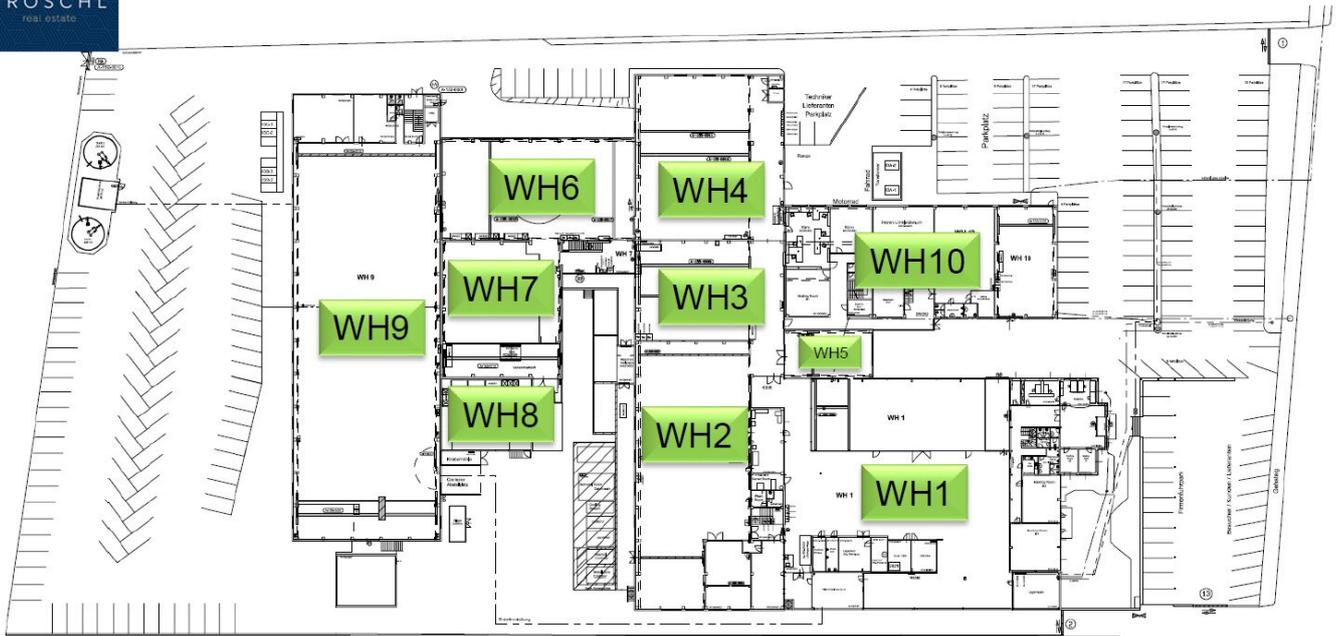




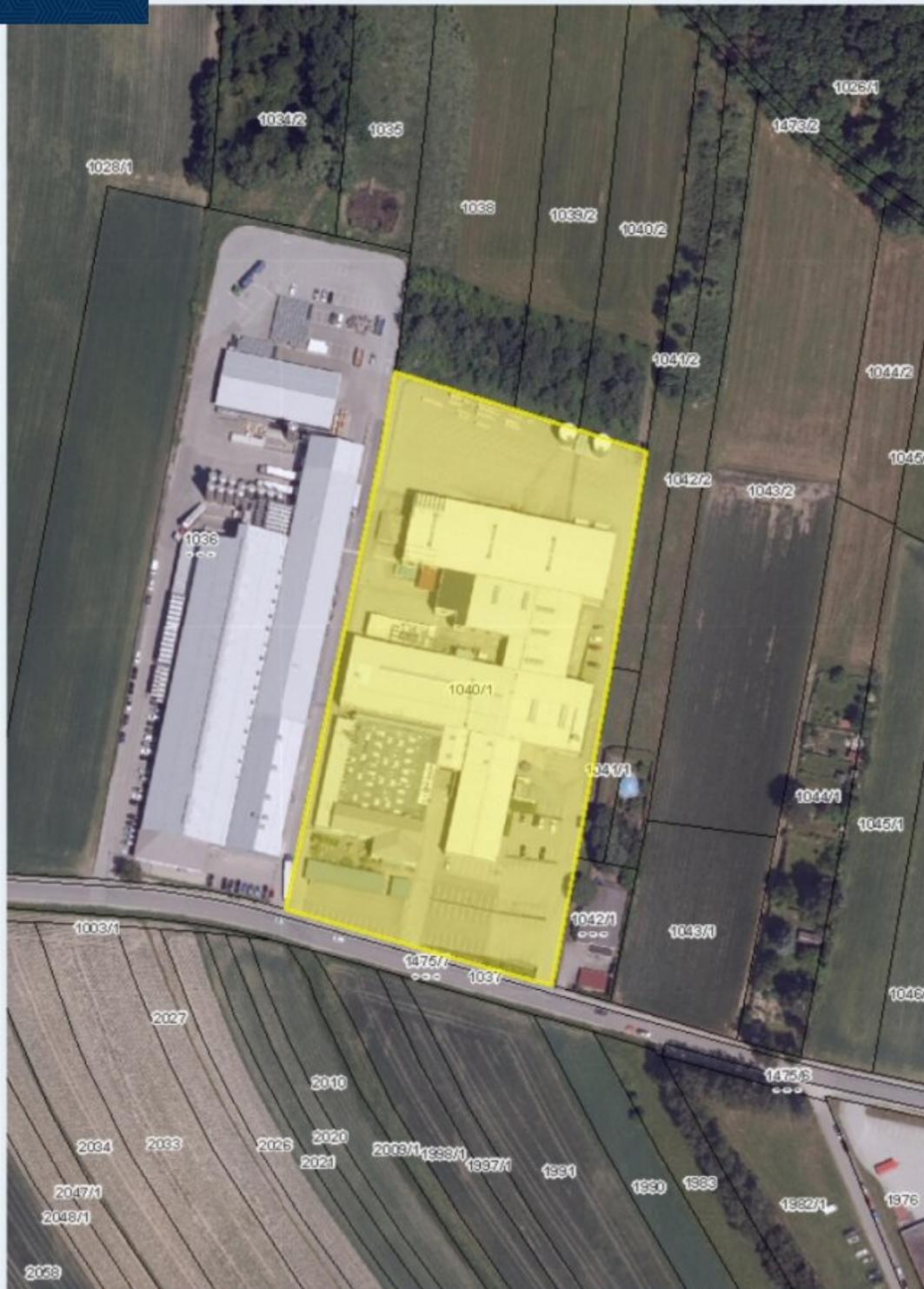












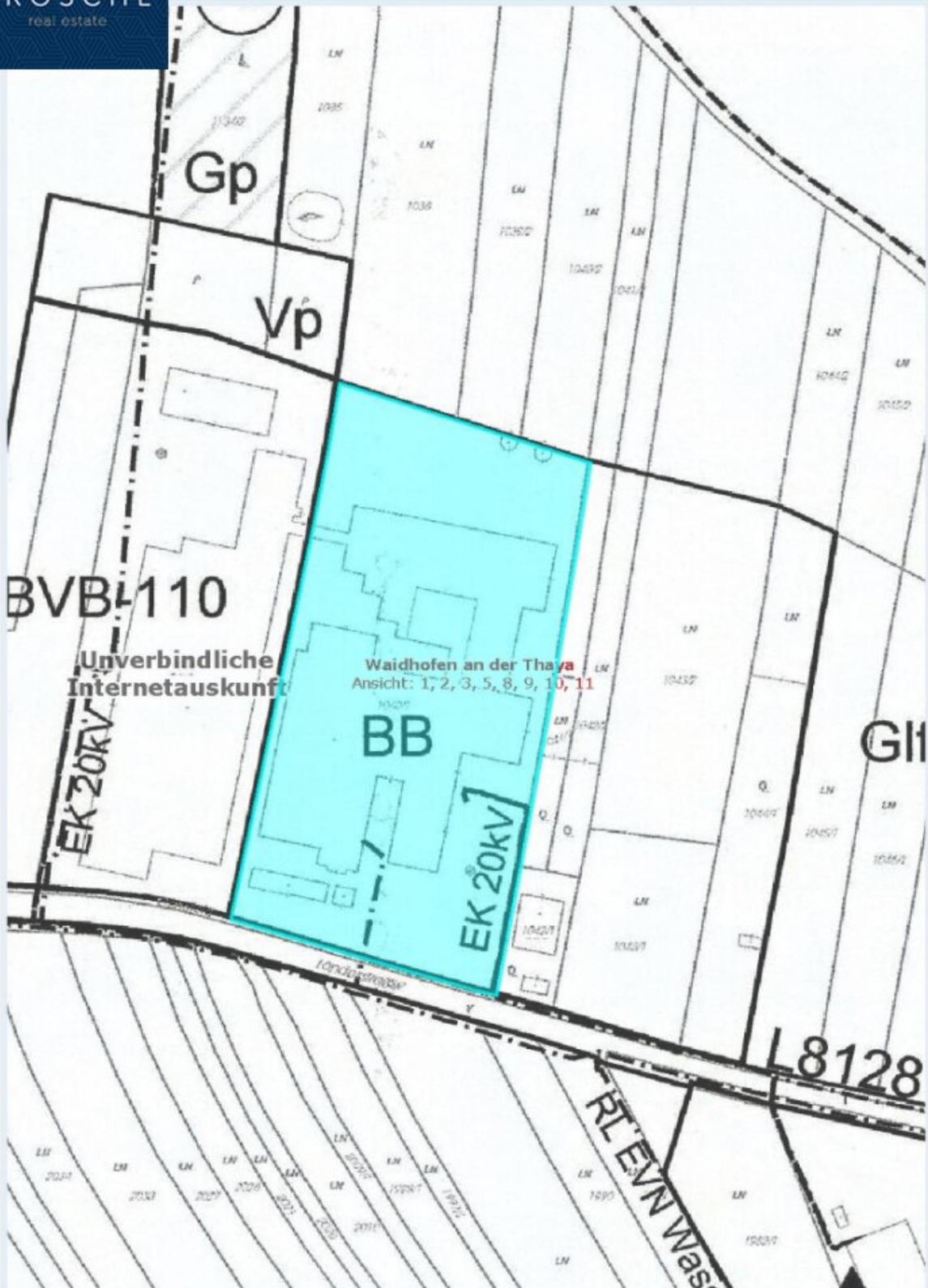
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 31.05.2023



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 31.05.2023

# Objektbeschreibung

## **VERMIETUNG BÜRO-FLÄCHEN: Ab ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche - je nach Verfügbarkeit**

Die hier zur Vermietung stehenden Objekte befinden sich in der Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya in der Brunnerstraße 24 und 38.

Auf etwa 20.000 m<sup>2</sup> befindet sich ein Betriebsobjekt, welches ehemals von einer Produktionsfirma betrieben wurde. Auf etwa 2.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 10.000 m<sup>2</sup> Produktions- & Lagerfläche, steht dem unternehmerischen Geiste nichts mehr im Wege.

Das historisch gewachsene Objekt, bietet unter anderem die Möglichkeit verschiedene Sektionen zu unterteilen, daher werden diese Flächen nun autonom an kleinere Unternehmen vermietet werden. Zurzeit bestehen bereits einzelnen Mietverträge über kleinere Büro- & Lagereinheiten.

**Daher ist dieses Objekt ideal für STARTUPS und Unternehmen welche sich im Wachstum befinden!**

## **HIGHLIGHTS**

- Letzte Erweiterung 2005
- Guter Zustand der Objekte
- Heizung & Klimatisierung
- ca. 3.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche - je nach Verfügbarkeit
- ca. 7.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche - je nach Verfügbarkeit

## **AUSSTATTUNG:**

- **Energiezufuhr:** 5x630 kVA, 1x Notstromaggregat;

- **Heizung:** Gasheizung zentralisiert;
- **Internetverbindung:** Glasfaserverbindung A1;
- **Sicherheit:** Einzäunung, Sprinkleranlage im gesamten Gebäude, Raummelder im gesamten Gebäude;
- **Geräte & Ausstattung:** teilweise eingebaut Überhangkräne in den Flächeneinheiten;
- **Produktionsanlagen:** sind größtenteils geräumt und die Flächen werden im besenreinen Zustand übergeben;
- **Büroausstattung:** können bei Bedarf genutzt werden, sollte Bedarf sein.

## **INFRASTRUKTUR:**

In der Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya sind alle Möglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden, als auch eine gute medizinische Versorgung mit dem Standort des Landeskrankenhauses Waidhofen an der Thaya;

## **STRASSENANBINDUNG**

- Bundesstraße B5            3 min/ 2 km
- Bundesstraße B2            12 min / 14 km
- Schnellstraße S5            59 min / 70 km
- Autobahn A1                 1 h 18 min / 105 km

## **ANBINDUNGEN/DISTANZEN - EU**

- Stadtzentrum Wien: 123 km
- Prag: 190 km
- Brünn: 140 km
- Bratislava: 200 km
- Budapest: 360 km
- ??????Linz: 120 km
- Salzburg: 250 km
- Klagenfurt: 370 km
- München: 360 km
- Budapest: 360 km
- Venedig: 650 km
- Zagreb: 490 km
- Triest: 600 km

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter **+43 664 1838 268** oder senden Sie mir eine **E-Mail:**  
**christian@froeschl.estate**

**Bitte beachten Sie:** Um Ihnen diese Immobilie anbieten und vermitteln zu können, müssen wir mit Ihnen einen Maklervertrag abschließen und Sie als KonsumentIn über Ihre Rechte informieren. Sie finden alle rechtlichen Informationen auf den anschließenden Seiten (Nebenkostenübersicht und Information zum Maklervertrag).

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Geldautomat <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap