

## Effizientes Geschäftslokal/Büro - Angemessene MIETE im Herzen von Zwettl



Ansicht - Eingangsbereich

**Objektnummer: 7530/26**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3910 Zwettl-Niederösterreich             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 86,66 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 24,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 42,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 260,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,67                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 450,00 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 591,00 €                                 |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 5,19 €                                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 141,00 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 42,00 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 126,60 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

2.278,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl













ERDGESCHOSS

|   |
|---|
| <b>Nutzfläche lt. NWG</b>   |
| Top 5<br>Geschäftslokal 71,29 m <sup>2</sup><br>Nebenräume 52,44 m <sup>2</sup><br>Dachgeschoss 40 m <sup>2</sup> |
| Top 6<br>Fitness/Büro 142,18 m <sup>2</sup><br>Abstellraum 6,17 m <sup>2</sup>                                    |
| Top 7 Nutzfläche<br>Verkaufsfläche &<br>Nebenflächen 86,66 m <sup>2</sup>   |
| <b>Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup></b>   |
| 334,19 m <sup>2</sup><br>3597,16 ft <sup>2</sup>  |
| <b>Reduzierte Kopffreiheit</b>  |
| 2,13 m <sup>2</sup><br>22,96 ft <sup>2</sup>  |

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☐ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein vielseitiger Gewerberaum oder Büro mit eigenem Eingang in einer Gesamtanlage mit insgesamt drei Gewerbeobjekten und vier Wohneinheiten.

Das Geschäftslokal bietet eine Gesamtflächen von 86,66 m<sup>2</sup> mit ca. 42 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Bürofläche, 24 m<sup>2</sup> Lagerflächen und Nassräume;

Heizung: Fernwärme

### Versorgungsanschlüsse:

- Stromversorgung über EVN
- Zentralheizung mit Gasversorgung - pauschalierte Verrechnung
- diverse Internetanbieter
- Kanal- und Wasseranschlüsse: Öffentliche Versorgung

**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](mailto:christian@froeschl.estate)**

Besuchen Sie **[www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate)** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

### Nebenkosten bei der Anmietung dieser Immobilie:

- 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- Vermittlungshonorar: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

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

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap