

**BÜRO - THERAPIERÄUME - ORDINATION - MASSAGE -  
Hier ist vieles möglich!**



house-2368389\_960\_720

**Objektnummer: 7939/2100159356**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottlingbrunn
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	605,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>USt.:</b>	121,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese Räumlichkeiten bieten Ihnen auf rund **45m<sup>2</sup>** Platz für den Start Ihres Gewerbes.

Ideal geeignet sind diese Räume für ein Büro, einen Therapieraum, eine kleine Ordination, als Massagebetrieb (hier würde der Besitzer optional auch zusammenarbeiten; ZB übernimmt er die Einrichtung, wenn ein passender Interessent die Gewerbeberechtigung für Massage hat).

Es erwartet Sie ein Raum, der sich ideal als Empfangsbereich eignet, der zweite Raum, sowie ein Abstellraum mit WC und Platz für eine Dusche (falls notwendig). Die Räume sind gefliest.

Parkplätze für Kunden sind gegenüber oder in der Nebenstraße vorhanden.

### Kostenaufteilung

**GESAMTKOSTEN: EUR 726,-**

- Nettomiete inkl. Betriebskosten, exkl. USt: EUR 550,- monatlich
- Betriebskosten: EUR 55,-
- Umsatzsteuer 20 %: EUR 121,- monatlich
- Kautions 3 Monatsmieten: EUR 2.171,-
- Investitionsablöse: KEINE
- Mietvertrags-Befristung: 3 Jahre
- Mietvertragsvergebührung: EUR 261,36,-
- Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 1.452,-

## **Infrastruktur**

Die Lage der Räumlichkeiten ist einerseits Nahe dem Zentrum, allerdings auch unweit der Autobahnauffahrt Kottingbrunn und somit auch gut zu Erreichen.

**Sie haben Interesse möchten die Immobilie besichtigen? Ich freue mich über Ihren Anruf!**

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber Unterlagen und Informationen von Objekten nur an Interessenten weitergeben kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse, bekannt gegeben haben.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap