

provisionsfreie ORDINATION oder BÜRO in Frequenzlage



Ansicht

Objektnummer: 202/07786

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Nutzfläche:	333,31 m ²
Zimmer:	8
Heizwärmebedarf:	C 76,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	2.820,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Miete / m²	6,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
USt.:	470,00 €

Ihr Ansprechpartner



Markus BRANDSTETTER

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

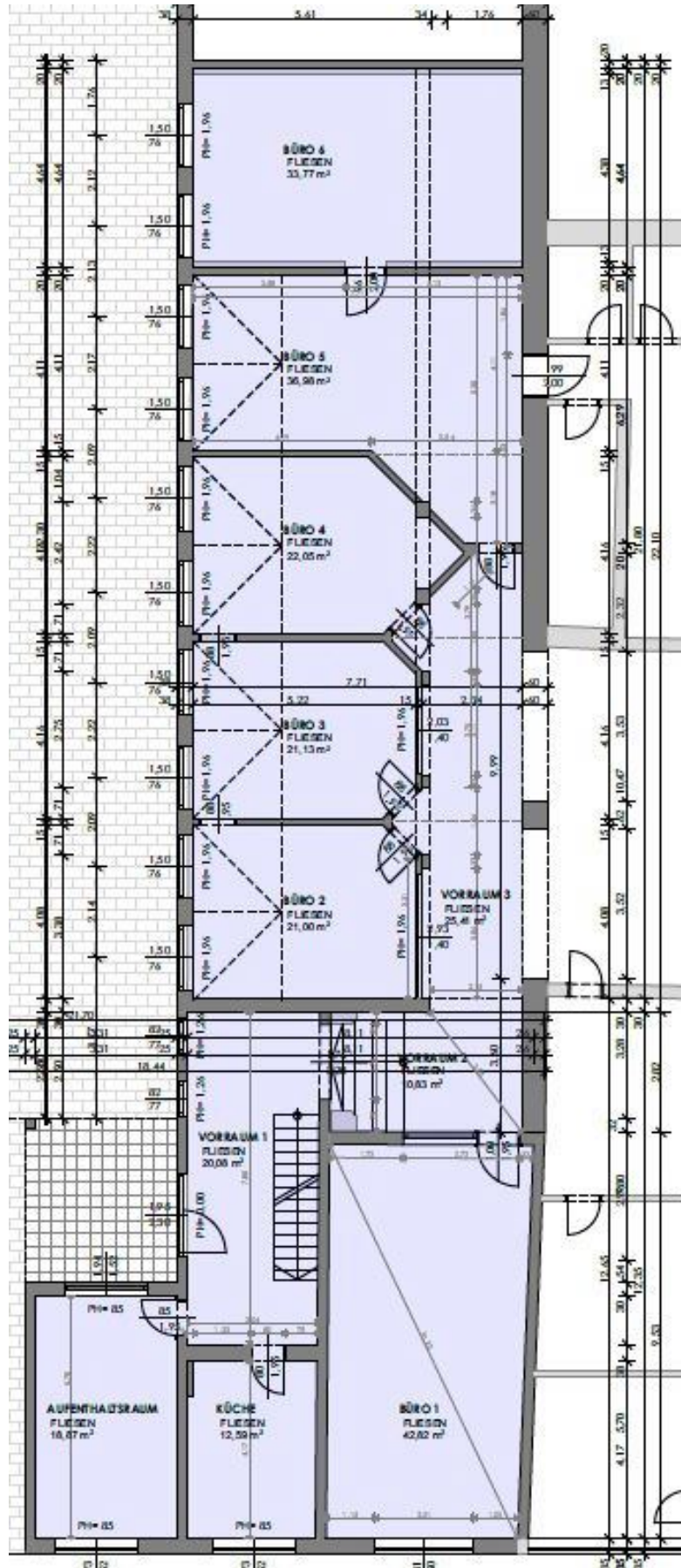
H 0664/43 99 923

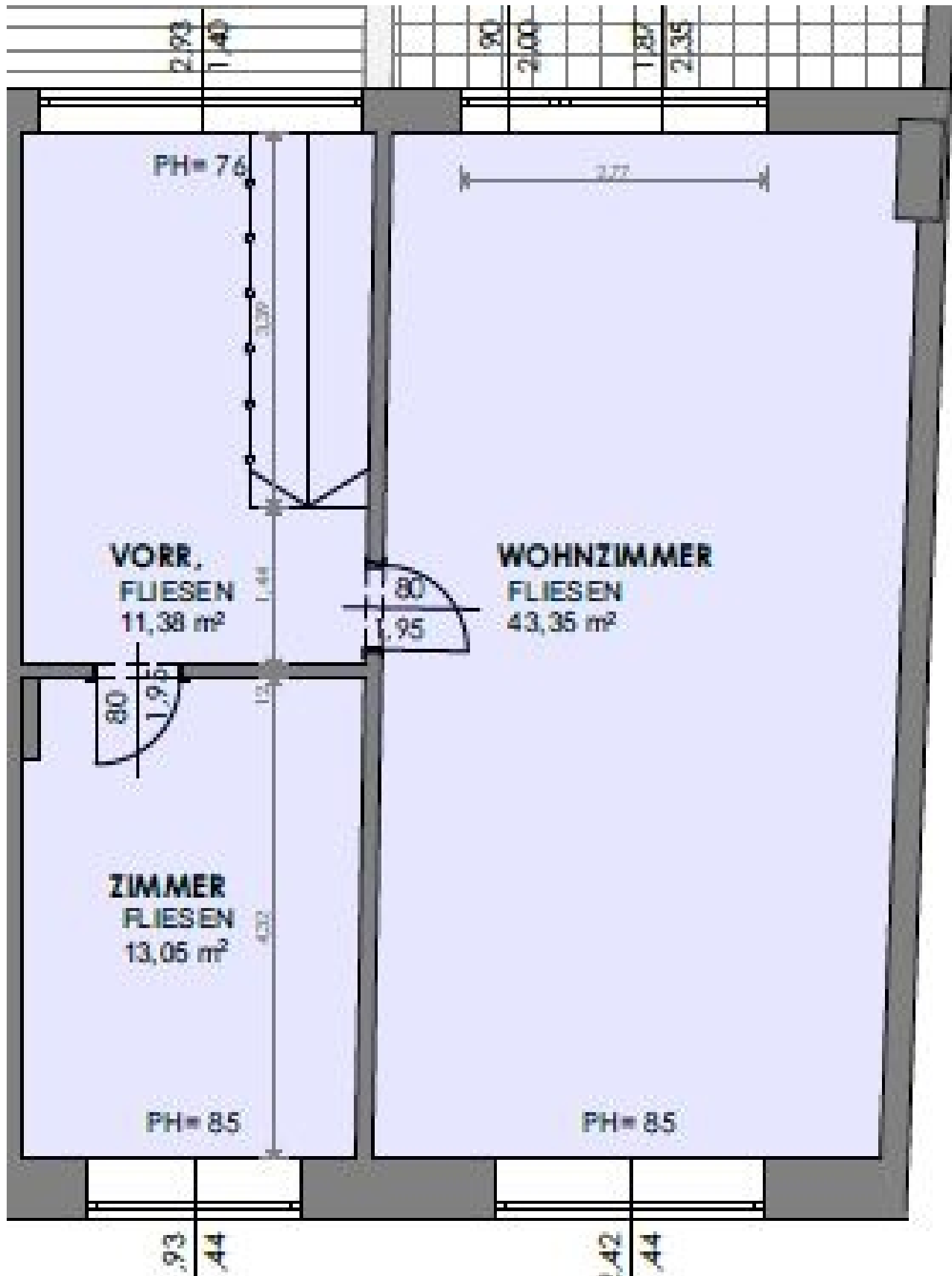
F 02742/352438 - 3

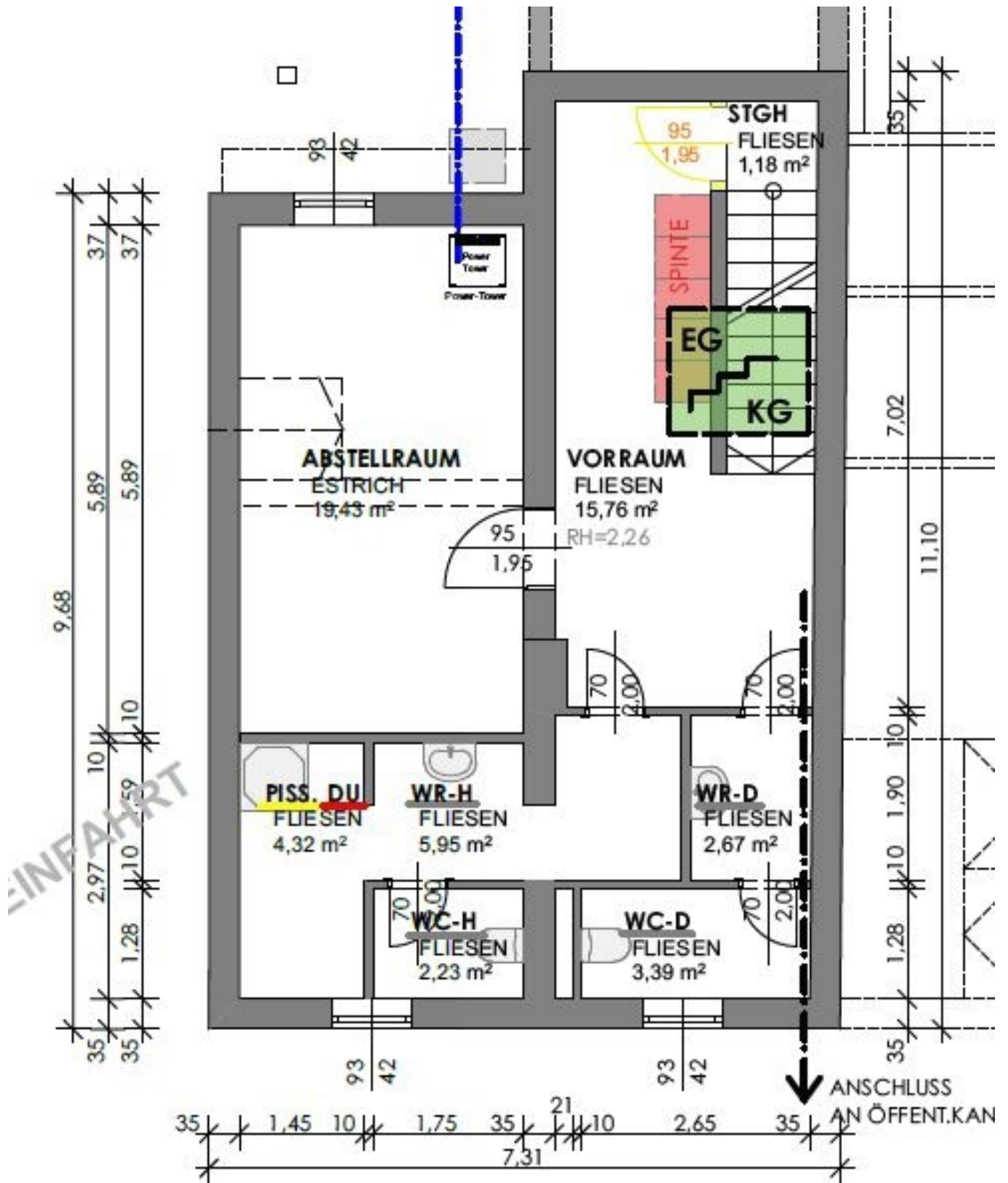
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

ORDINATION oder BÜRO in Frequenzlage

LAGE

Die Lagequalität ist hervorragend - Mitten auf der Hauptstraße in Ober-Grafendorf. Die Mieteinheit erstreckt sich im Erdgeschoß und Obergeschoß und besticht durch den direkten Zugang von der Hauptstraße aus..

BÜRO

Es gelangt eine im Erdgeschoß und Obergeschoß abgeschlossene Büroeinheit mit insgesamt ca. 333 m² zur Vermietung, bestehend aus:

Die derzeitige Raumanordnung besteht aus 7 Büroräumen in unterschiedlichen Größen zwischen 19 m² und 43 m² im Erdgeschoß und 2 Büroräumen im Obergeschoß. Aufgrund der Statik ist auch Flexibilität für andere Anforderungen gegeben. Weiters sind an Nebenräumen 2 WCs (im Keller), eine Teeküche sowie Vorräume bzw. Gangbereiche vorhanden.

Ebenso steht ein Keller mit einer Fläche von 53,75 m² zur Verfügung, welcher direkt erreichbar ist. Im Keller befindet sich neben den Toiletten auch ein Abstellraum.

Ausstattung: Das Büro befindet sich derzeit noch in ordentlichem Zustand, kann aber in Abstimmung mit dem Mieter adaptiert werden. Im Falle der Adapterung der Mieteinheit kann auf Mieterwünsche eingegangen werden, die Verteilung der Kosten würde individuell vereinbart werden.

TEILBARKEIT

Es besteht die Möglichkeit das Büro zu teilen. Die Möglichkeiten sowie die damit verbundenen Kosten werden individuell vereinbart.

VERTRAGSKONDITIONEN

1. Mietdauer:

Nach Vereinbarung. Vermietererseits wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt.

2. Hauptmietzins:

Euro 6,00 / m² Verhandlungsbasis

wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Aufwendungen und 20 % Umsatzsteuer. Die Optierung auf Vorschreibung der Umsatzsteuer kann auch gegenüber unecht steuerbefreiten Mieterin erfolgen, da laut Angaben der Vermieterin das Errichterprivileg anwendbar ist.

3. Monatliche Betriebskosten:

BK allgemein Euro 350,00

Heizkosten Euro 350,00

jeweils netto zuzüglich 20 % USt.



4. Nebenkosten bei Vertragsabschluss:

- a) Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten
- b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin ein Naheverhältnis besteht

BEZIEHBAR

Das Objekt ist bestandfrei und (vorbehaltlich zwischenzeitiger Reservierungen) zum sofortigen Bezug geeignet.

Energiekennzahl: Energieausweis vom 06.12.2023 (Büro)

HWB 76,9 kWh/m²/a (Klasse C)

fGEE 0,89 (Klasse B)

WEITERE INFORMATIONEN und BESICHTIGUNG

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Detailfragen und unverbindliche Besichtigungen zur Verfügung.

Objektnummer: 7786 - Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.