

**Top 4 - Work & Live über den Dächern - Bürofläche od.
Wohnung im Dachgeschoss - 100 m² inkl. zwei Balkonen**



DG Top 4 - Office 1 u. Office 2 Ansicht 3

Objektnummer: 7530/57

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Mistelbach
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.050,18 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	150,18 €
USt.:	210,04 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

FRÖSCHL
real estate





FRÖSCHL
real estate

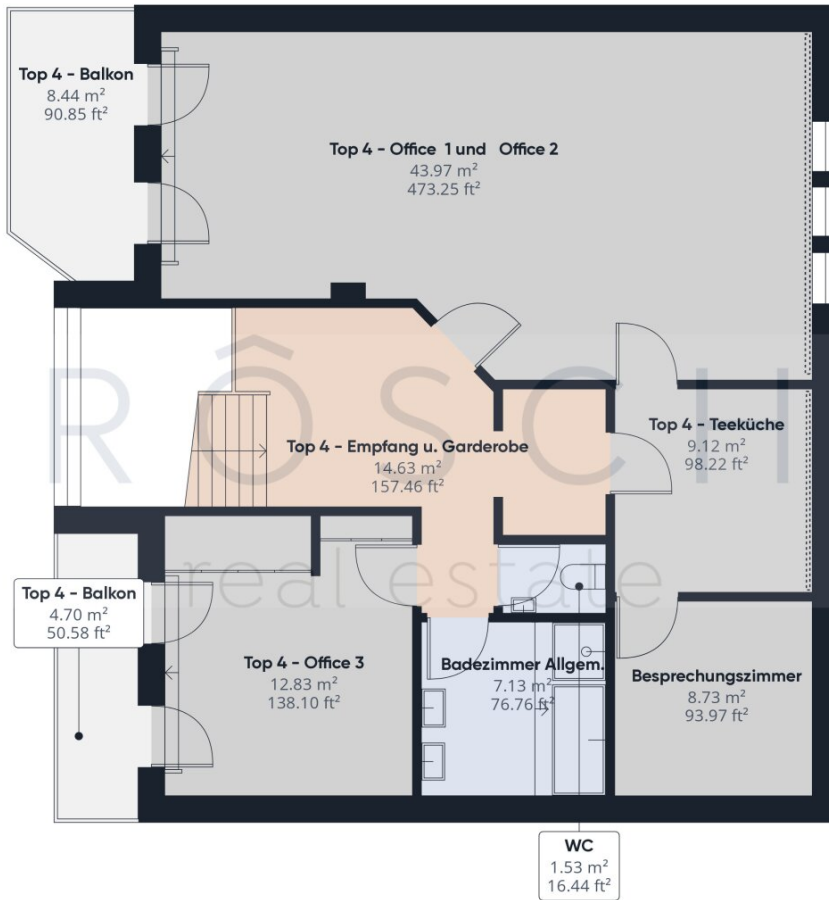




FRÖSCHL
real estate







Dachgeschoss

Top 4 Dachgeschoss

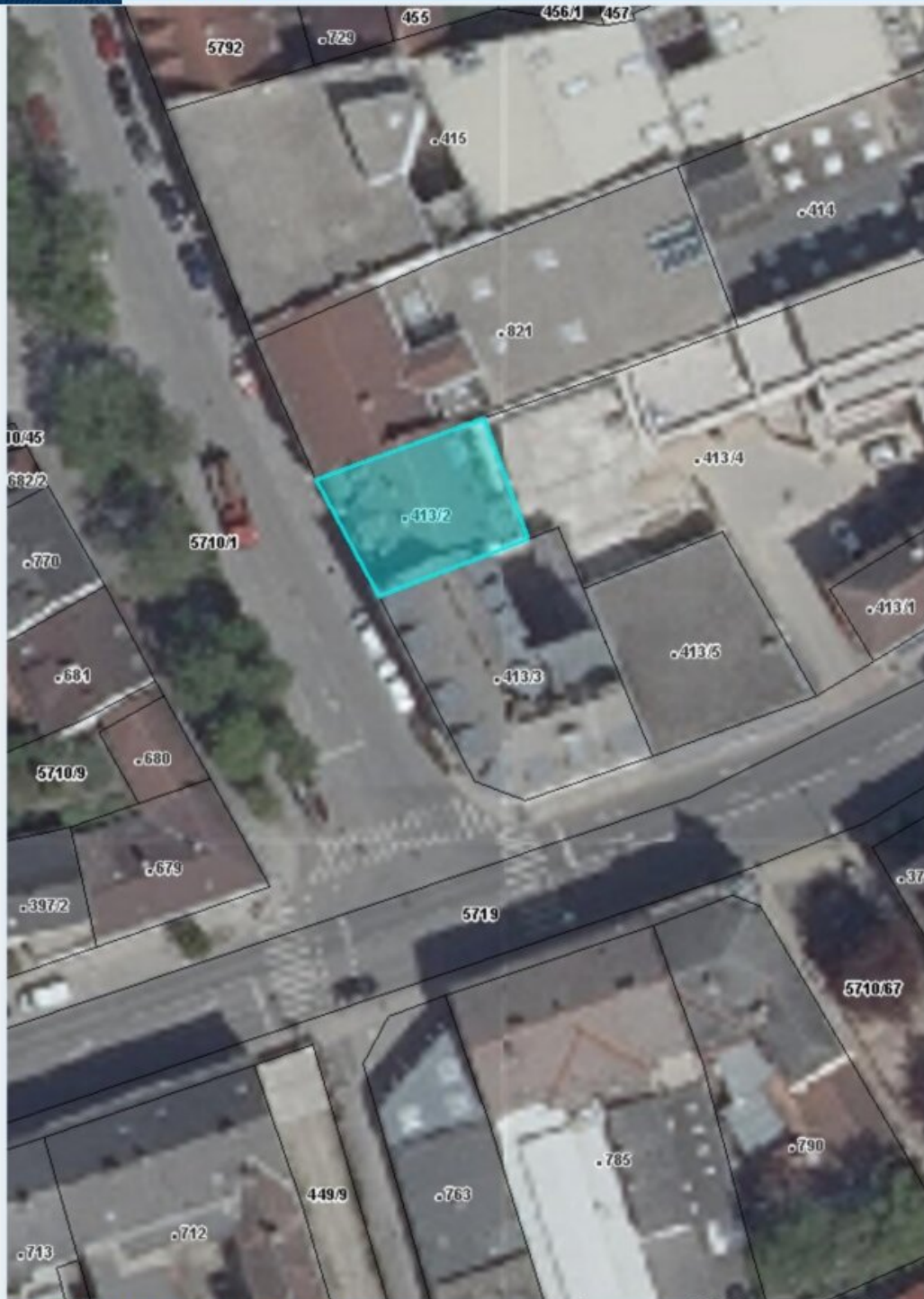
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
100.07 m²
1077.17 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
0.73 m²
7.83 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1.5 m)

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

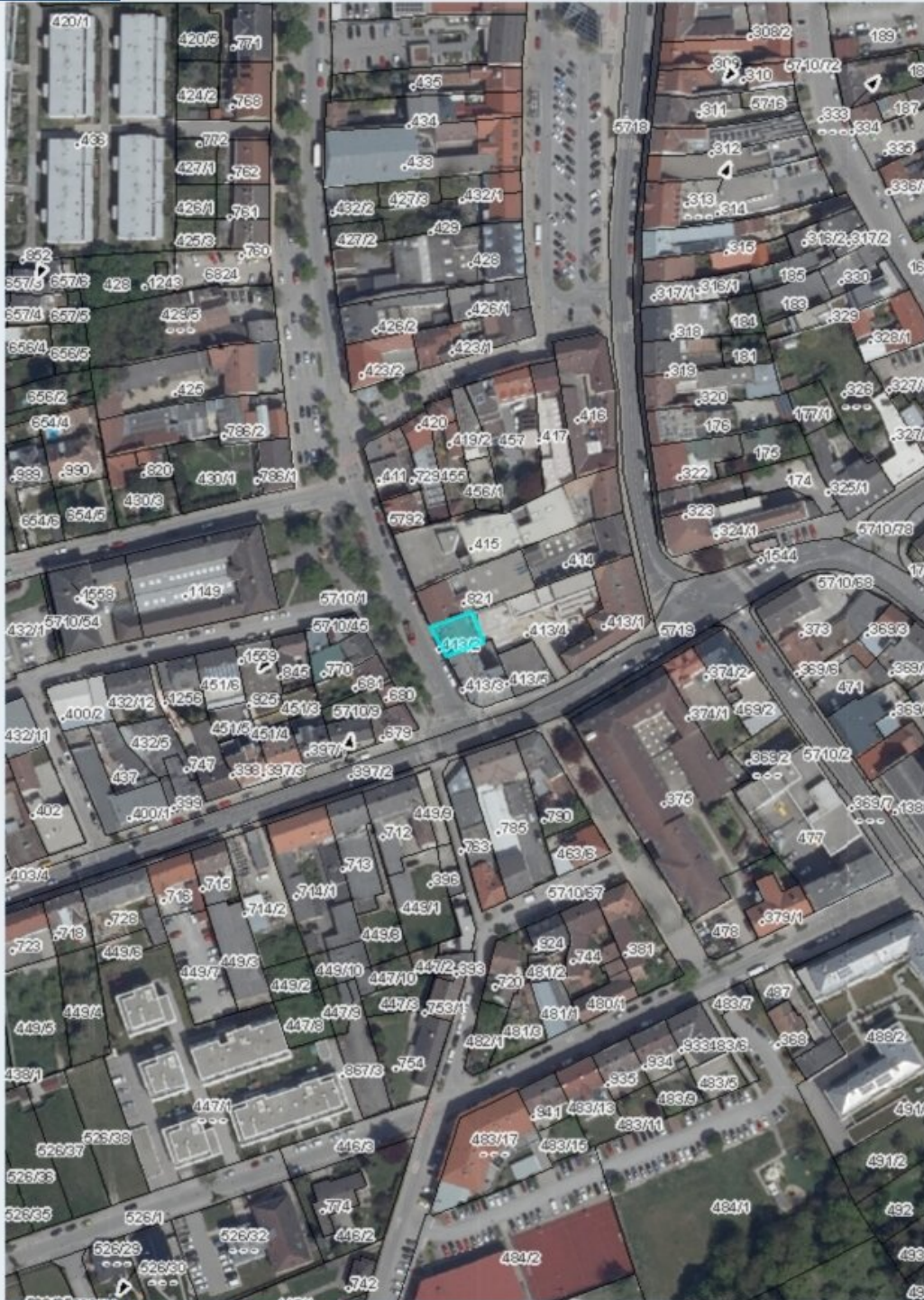


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 08.02.2024

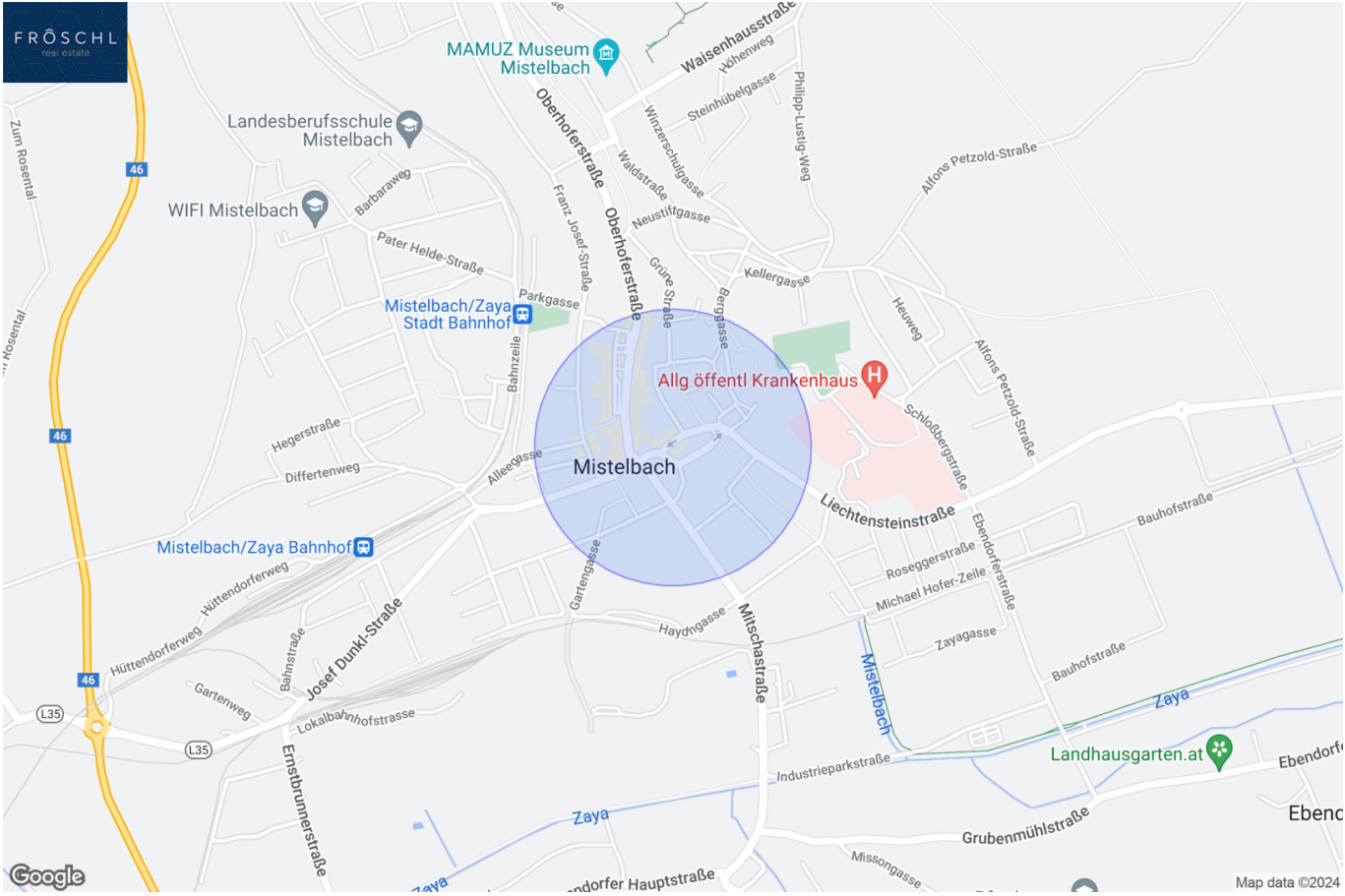


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 08.02.2024





Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich zentral in der Bezirkshauptstadt Mistelbach. Mit einer Fläche von 182 m² und der Flächenwidmung Bauland Kerngebiet Handelszone (BK-H) bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gemäß dem Bebauungsplan. Der Plan ermöglicht eine geschlossene Bauweise mit bis zu 80% der Fläche in den Bauklassen II und III, wobei an der Straßenfluchtlinie eine Anbauverpflichtung besteht.

Das Mehrparteienhaus wurde 1991 errichtet und ist für gemischte Nutzungszwecke konzipiert. Die übrigen Einheiten des Hauses und die Gemeinschaftsbereiche sind über einen großzügigen Eingangsbereich (ca. 33 m²) und ein zentrales Treppenhaus zugänglich.

Dachgeschoss - Nutzung Büro oder Wohnung: ca. 100 m² Nutzfläche

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung, die durch eine zentrale offene Diele und Garderobe zugänglich ist. Das Herzstück der 100 m² großen Wohnung bildet ein 44 m² großer Raum, der durch Fenster auf der West- und Ostseite viel Licht erhält. Angrenzend an den großen Raum befinden sich eine etwa 8 m² große Terrasse und eine etwa 9 m² große Kochnische. Die Wohnung wird komplettiert durch einen etwa 9 m² großen Wirtschaftsraum und ein etwa 15 m² großes Zimmer mit einer angrenzenden Terrasse von rund 4 m², einem etwa 3 m² großen Schrankraum, einem WC mit Waschtisch und einem rund 8 m² großen Badezimmer mit Badewanne/Dusche und Doppelwaschtisch. Die Ausstattung des Dachgeschosses ist hochwertig und umfasst Fußbodenheizung, Marmorfliesen und eine LAN-CAT-Verkabelung.

Es besteht die Möglichkeit, kleinere Büroflächen oder Shared Office Spaces in dem Objekt einzurichten.

Dafür stehen folgende Flächen als Allgemeinbereiche zur Verfügung: Teeküche, Badezimmer mit Dusche, WC sowie ein Besprechungszimmer.

- Office 1 mit ca. 24 m²
- Office 2 mit ca. 20 m²
- Office 3 mit ca. 13 m²

Highlights diese Objektes & Technik:

- Es gibt eine zentrale Schließanlage für das Gebäude;
- Jede Etage verfügt über eine Einheit;
- Eine Glasfaser Leerverrohrung wurde eingeleitet;
- Es gibt Freiflächen in Form von Terrassen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss;
- Die Gemeinschaftsflächen sind begrenzt, und die Haustechnik ist nachhaltig ausgerichtet, mit einer Nahwärmeversorgung für die Heizung;

Konstruktion des Gebäudes:

- Außenwände massiv Klimablock 30 cm, Vollwärmeschutz 6 cm, Silikatputz 1,5 cm
- Satteldach-Pfettenkonstruktion, Deckung: Bramac 35°
- Fenster: 2-fach Isolierverglasung
- Fertigteil-Plattendecke, Ziegelsteg-Fertigteildecke

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter in diesem Zinshaus im Herzen von Mistelbach. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte!

Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap