

**Moderne Halle + Büro in Lasberg zu mieten II neuwertig II  
sehr gute Ausstattung II Nähe zur S 10**



**Objektnummer: 373**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Edlau 52                                |
| Art:                          | Büro / Praxis                           |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4291 Lasberg                            |
| Baujahr:                      | 2012                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Nutzfläche:                   | 298,00 m <sup>2</sup>                   |
| Gesamtfläche:                 | 298,00 m <sup>2</sup>                   |
| Bürofläche:                   | 128,00 m <sup>2</sup>                   |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 3                                       |
| Stellplätze:                  | 6                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,45                                    |
| Kaltmiete (netto)             | 2.343,26 €                              |
| Kaltmiete                     | 2.343,26 €                              |
| Infos zu Preis:               |                                         |

Mtl. Nettomiete gesamt € 2.343,26 (zzgl. USt.)

### Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger











## Objektbeschreibung

Das 2-geschoßige Gebäude wurde in den Jahren 2011/2012 in Massivbauweise errichtet und verfügt im EG über die folgende zu vermietenden Flächen (im OG befindet sich die Eigentümerwohnung):

Chefbüro 40,50 m<sup>2</sup>

Dusche/WC für Chef 6,29 m<sup>2</sup>

WC 4,98 m<sup>2</sup>

WC + Vorraum 4,22 m<sup>2</sup>

Büro 72,36 m<sup>2</sup>

**Gesamt Büro: ca. 128,35 m<sup>2</sup>**

Werkstätte/Halle 159,43 m<sup>2</sup>

Gang 10,30 m<sup>2</sup>

**Gesamt Halle: ca. 169,73 m<sup>2</sup>**

**ca. 6 Parkplätze für PKW** stehen ebenso zur Verfügung

Die ca. 170 m<sup>2</sup> große Halle (**Höhe ca. 4 m**) ist mit einem ca. 3,5 m hohen Sektionaltor ausgestattet und verfügt über einen Betonindrieboden mit Heiz- und Kühlfunktion.

Im Chefbüro wurde Laminat verlegt und der ca. 72 m<sup>2</sup> große Büroraum sowie alle Nasszellen mit einem Epoxidharzboden versehen.

Generell befinden sich die Räumlichkeiten in einem **neuwertigen und sehr gepflegten Zustand** bzw. sind sie überdurchschnittlich **gut ausgestattet**:

- **möbliertes und lichtdurchflutetes Chefbüro** mit eigener Dusche u. WC
- die Halle, das kleine und große Büro sind jeweils von **außen getrennt zugänglich**
- Alarmanlage
- Beschattung mit Raffstores
- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (und möglicher Kühlfunktion)
- Büroraumlüftung vorhanden
- **Glasfaserkabel** für schnelles Internet

Der Aufwand für Heizung und Kühlung sowie Warmwasser (Wärmemengenzähler) etc. wird extra in Rechnung gestellt bzw. werden die sonstigen verbrauchsabhängige Kosten (Internet, Strom etc.) direkt mit dem jeweiligen Lieferanten verrechnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.