

## Büroetage im Herzen von Gänserndorf



Kundenraum

**Objektnummer: 2003/11120**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	83,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 387,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	666,67 €
<b>Kaltmiete</b>	716,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	133,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.580,01 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

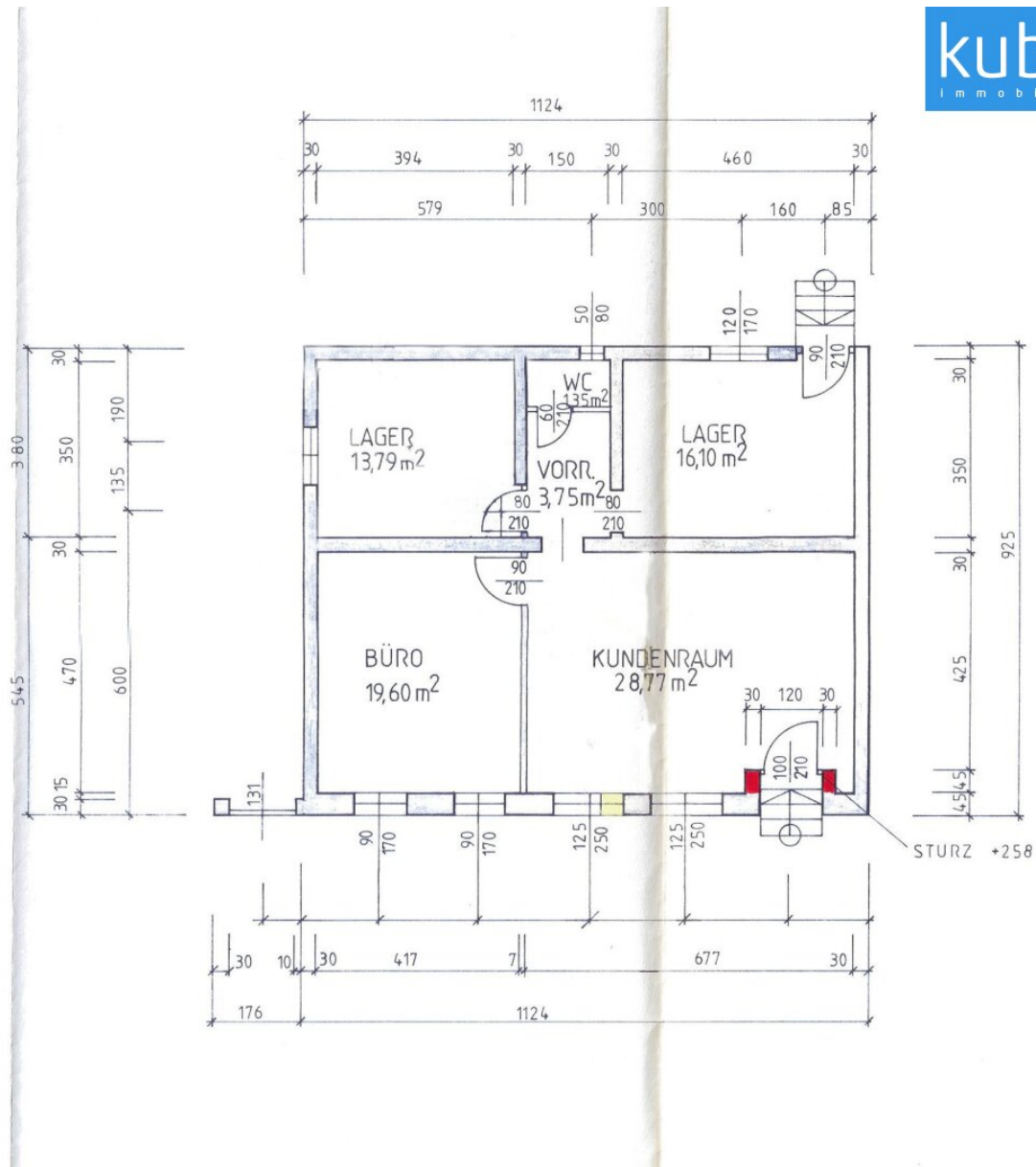
Grundstücke

100%









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine Geschäftsfläche in frequentierter Lage und ist bestens geeignet zum Betrieb eines Büros.

Die Nutzfläche beträgt rd. 83 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt: Kundenraum, Büro, Lagerraum samt Kochnische (bestehend aus Spüle und Kühlschrank), WC samt Waschbecken und ein weiterer Lagerraum, sowie ein Vorraum.

Die Beheizung erfolgt mittels Elektroheizung. Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit – mit einem Kündigungsverzicht der Vermieterseite auf fünf Jahre – abgeschlossen.

Die Monatsmiete beträgt EUR 800,-- zuzüglich Betriebskostenpauschale von derzeit EUR 50,-- zuzüglich Verbrauchsabgaben wie; Strom, Wasser, Telefon, Internet, etc.

Die nächsten Lokale für die perfekte Mittagspause sind alle fußläufig erreichbar. Die absolut zentrale Lage dieser Immobilie macht sie überaus attraktiv für alle, die in Ruhe Arbeiten wollen und trotzdem mittendrin sein wollen.

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, deshalb muss ein Einkommensnachweis vorgelegt werden!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!



[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap