

**Weitere Büros/Praxis verfügbar! | Klimatisiert | viele Gestaltungsmöglichkeiten | Luftwärmepumpe | Parkplatz | tolle Anbindung**



**Objektnummer: 14927**

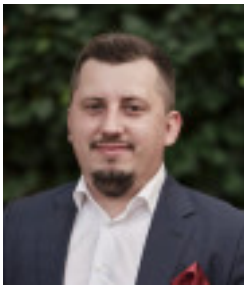
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3140 Pottenbrunn
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	31,37 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	376,44 €
<b>Kaltmiete</b>	376,44 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,40 €
<b>USt.:</b>	75,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



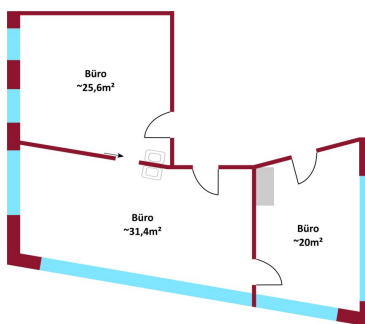
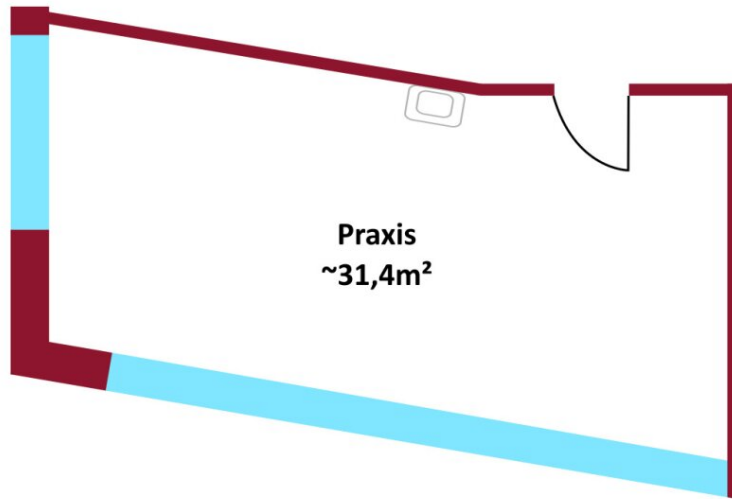
### Alexandru Filimon

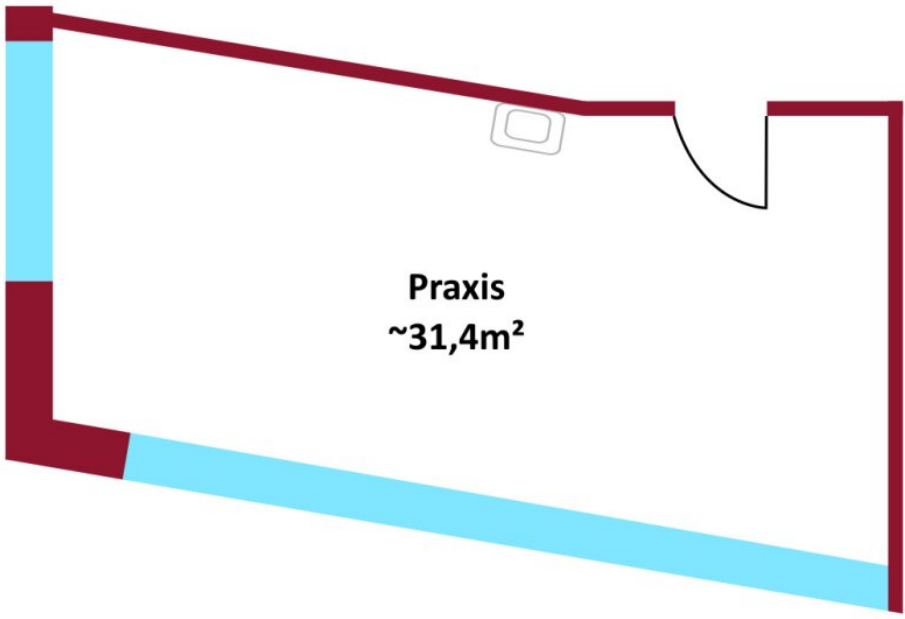
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 660 285 0330

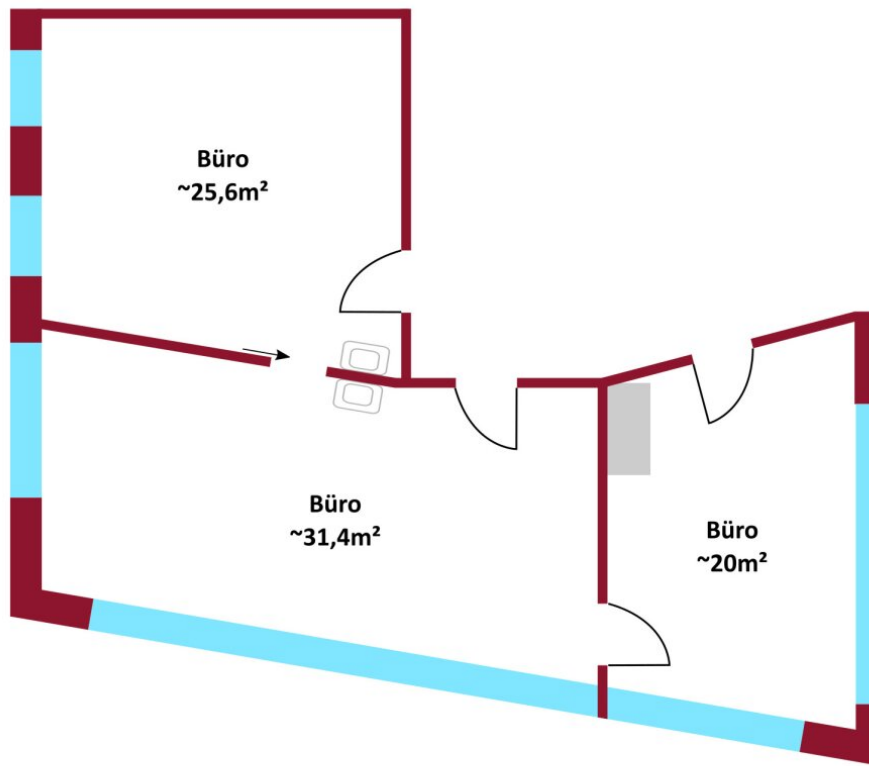
H +43 60

Gerne st  
Verfügur





**Praxis**  
**~31,4m<sup>2</sup>**



# Objektbeschreibung

## Erstklassige Frequenzlage!

In **frischem Glanz, mit toller Ausstattung und sehr guter Infrastruktur** präsentieren sich **3 separate Büroräumlichkeiten**.

Der **vorteilhafte Schnitt** erlaubt **mehrere Gestaltungsmöglichkeiten**, somit haben Sie die Option, **ein oder mehrere Büros anzumieten**.

Zudem stehen Ihnen eine **Warteraum sowie Damen- und Herren-WCs** zur Verfügung.

## Die Objekte im Überblick:

### 1.OG:

**Top 6:** ca. 19,95 m<sup>2</sup>;

**Top 8:** ca. 25,60 m<sup>2</sup>;

**Top 9:** ca. 31,37 m<sup>2</sup>;

Nutzungen: Büro, Praxis usw.

## Highlights und Ausstattung:

- Klimaanlage (in Warteraum)
- Garage (nach Vereinbarung mit dem Eigentümer)
- Aufzug
- Luftwärmepumpe

## Kosten:

- Hauptmietzins exkl. 20% Umsatzsteuer: 376,44 €

- Betriebskosten (Heizung und Strom inkl.) exkl. 20% Umsatzsteuer: 210,38 €
- Gesamtmiete inkl. 20% Umsatzsteuer: 704,19 €
- Mietvertragserrichtungskosten: 360 € zzgl. 20% USt.
- Mietvertragsvergebühung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses
- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## **ABLÖSEFREI**

Das Objekt wird auf unbefristete Zeit vermietet und ist ab sofort verfügbar.

## **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 32,00 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

## **Lage & Infrastruktur:**

- Schloss Pottenbrunn um die Ecke
- Bus 470 und 475 ca. 100 m
- Bus 473 ca. 300 m

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap