

## Begehrte Büroräumlichkeiten in Waidhofen an der Ybbs



**Objektnummer: 7984/124**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3340 Waidhofen an der Ybbs
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	105,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	680,00 €
<b>Kaltmiete</b>	920,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>USt.:</b>	184,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manfred Wagner**

Mayrhofer GmbH  
Ikeaplatz 9/19  
4053 Ansfelden













## Objektbeschreibung

Büro/ Praxisräume in einer attraktiven, verkehrsberuhigten Lage in Waidhofen an der Ybbs

Dieses repräsentative Mehrparteienhaus, welches sich in einige Wohnungen und eine Geschäftsfläche im Erdgeschoss unterteilt, bietet Ihnen viele Möglichkeiten, eine großzügige Geschäftsfläche nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten.

Gelangt man über 3 Stufen direkt in den hellen und charmanten Empfangsbereich, erweitern sich die Räumlichkeiten über einen kleinen Verteilerbereich, in die vollausgestattete Küche und 2 weitere Räume. Die großen Fenster sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern lassen auch einen wunderbaren Ausblick auf die Stadt und die umliegenden Grünflächen in der verkehrsberuhigten Lage zu.

Weiters verfügen die Räumlichkeiten über 2 getrennte und moderne Toiletten inklusive Vorraum, die Ihren Mitarbeitern und Kunden zur Verfügung stehen.

Ebenfalls ist für eine reibungslose Arbeitsweise eine IT- Verkabelung Cat 6 mit einem eigenen Serverraum vorhanden, welche Ihnen eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung bietet. Auch der hochwertige Kunststoffboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre und ist gleichzeitig pflegeleicht und strapazierfähig.

Die Lage dieser Geschäftsfläche ist perfekt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, wo auch wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Schulen, Nahversorger und Fleischhauer in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Eine optimale Chance für all jene, die sich Ihren beruflichen Geschäftsalltag in zentraler und ruhiger Lage in modernen und hochwertigen Räumen erfüllen wollen.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot.

Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer/Mieter/Pächter selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung wird die gesetzliche bzw. angeführte Provision zur Zahlung fällig.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeitet werden können.

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

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap