

## **VOLL VERMIETETES OBJEKT FÜR ANLEGER - BÜRO im Zentrum Aspang Markt**



Büro - Allianz 1 - Ansicht 2

**Objektnummer: 7530/5095**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2870 Aspang Markt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	134,87 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	134,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	17,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.549,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,29 €
<b>Heizkosten:</b>	134,18 €
<b>USt.:</b>	80,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

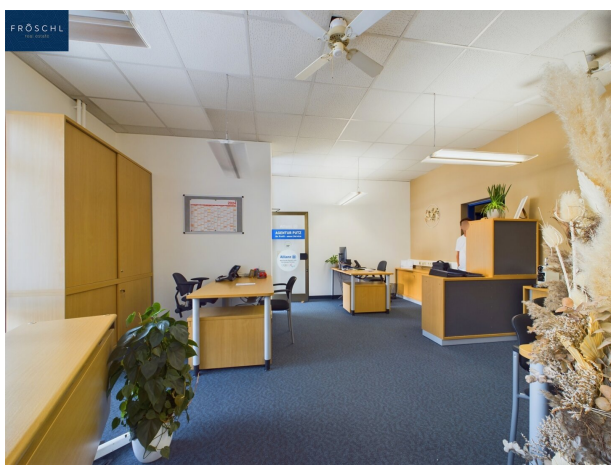
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG

FRÖSCHL  
real estate



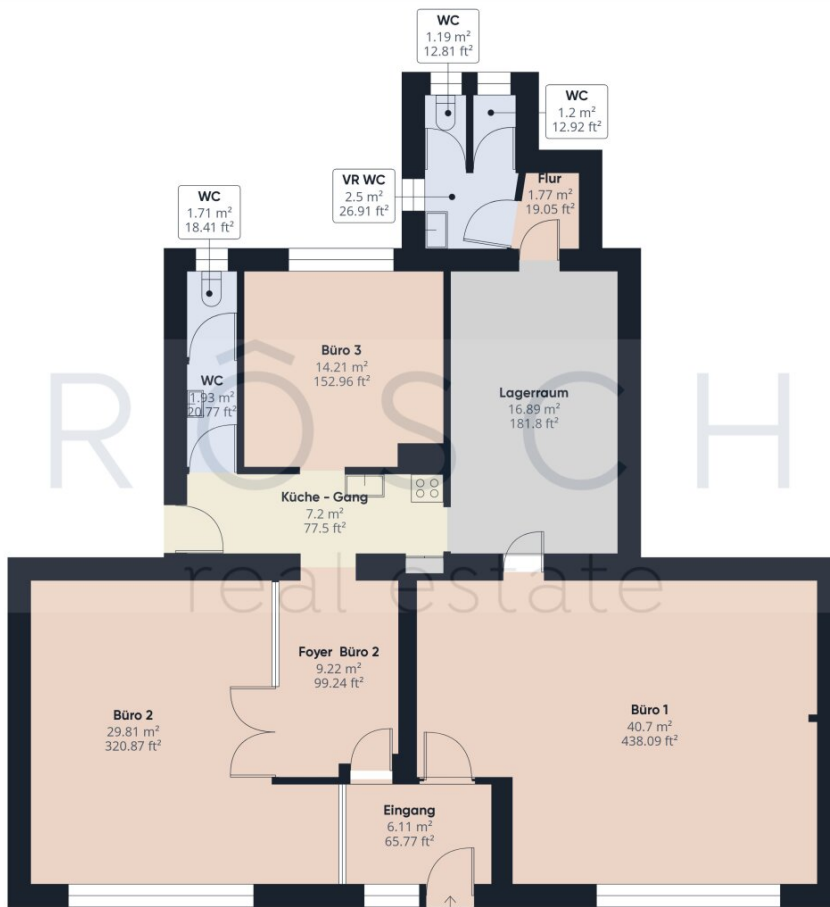






FRÖSCHL  
real estate





Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>

134.63 m<sup>2</sup>  
1449.15 ft<sup>2</sup>

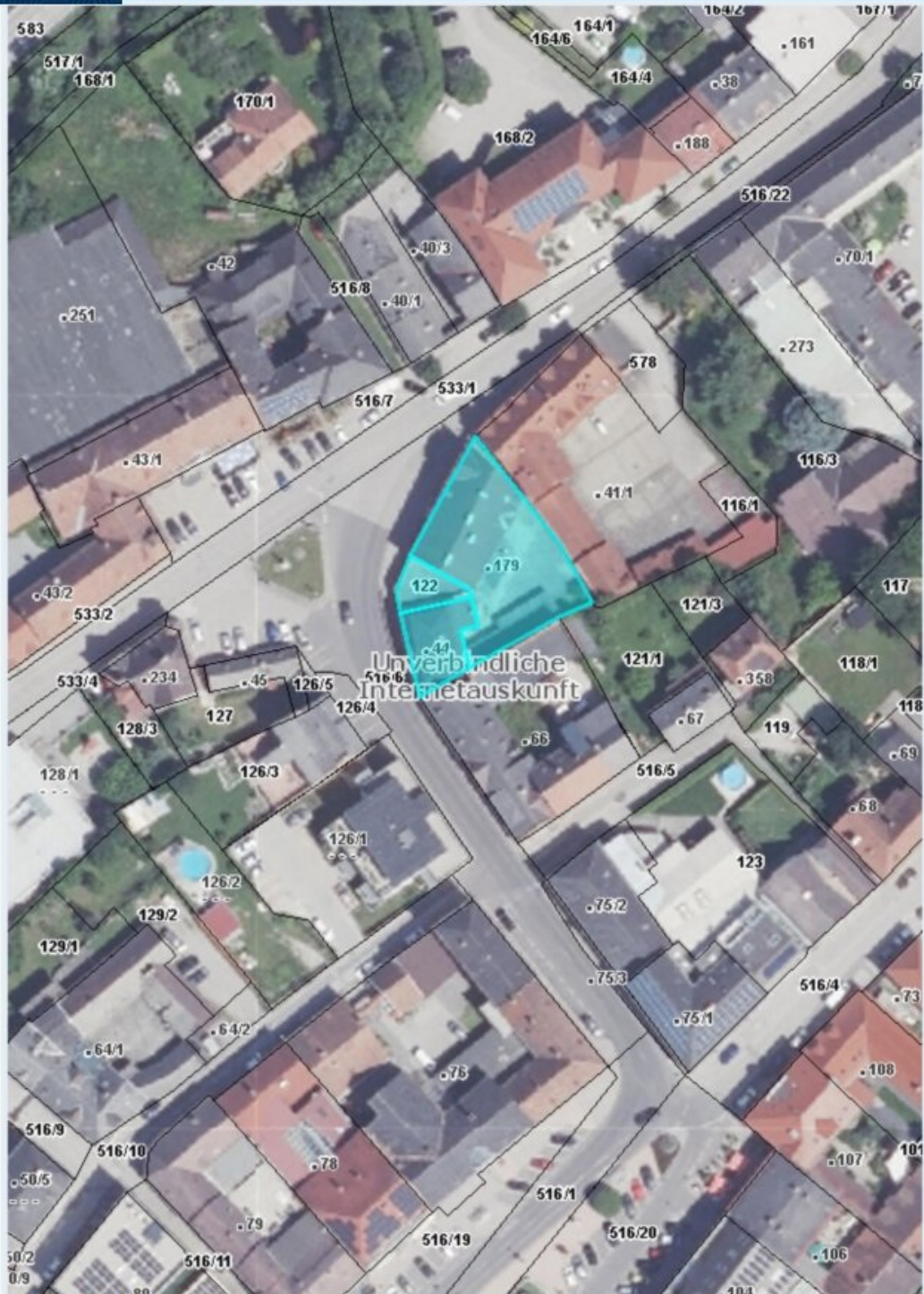
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.







Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

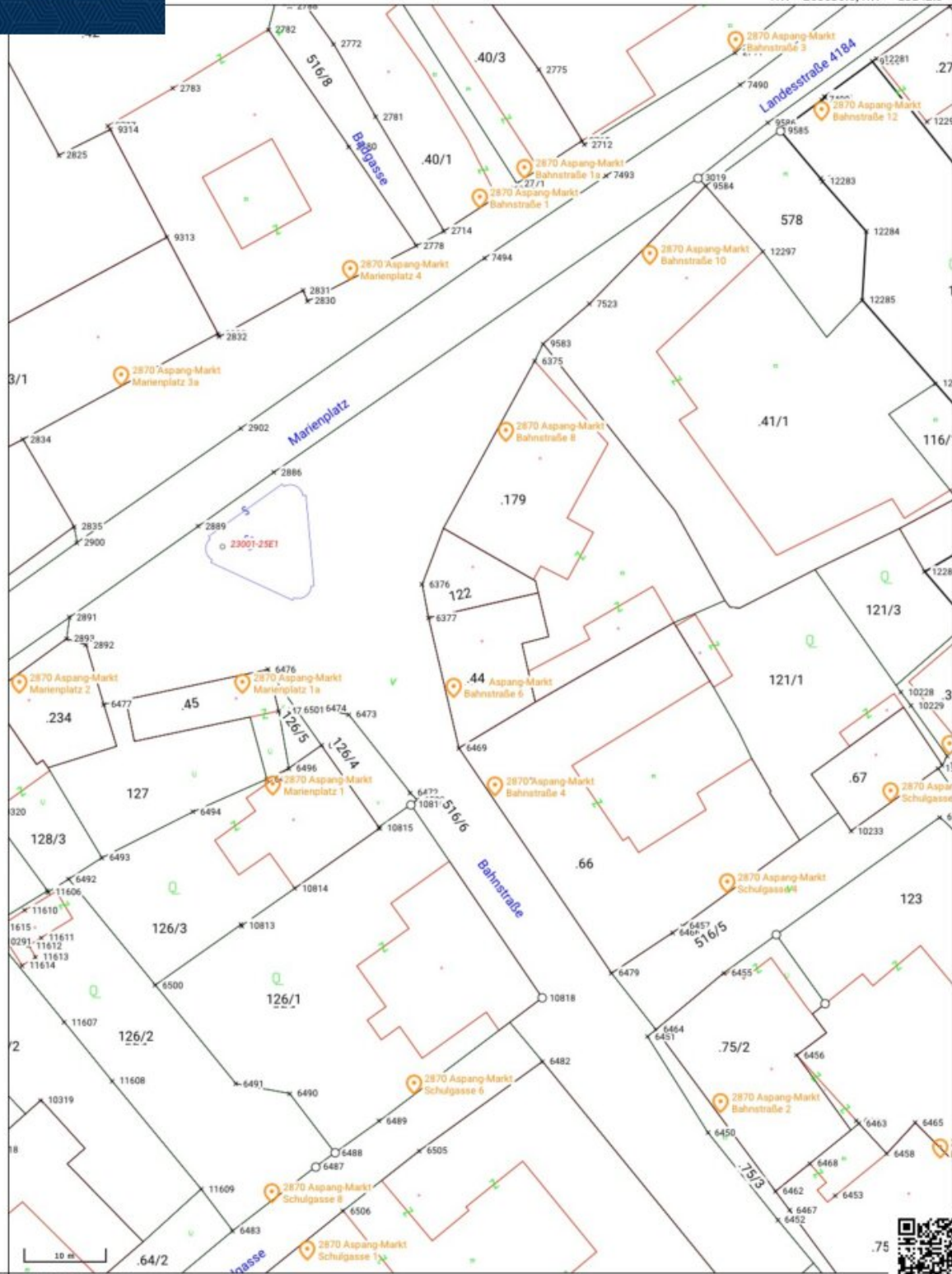
Verwendungszweck:

Druckdatum: 12.09.2024



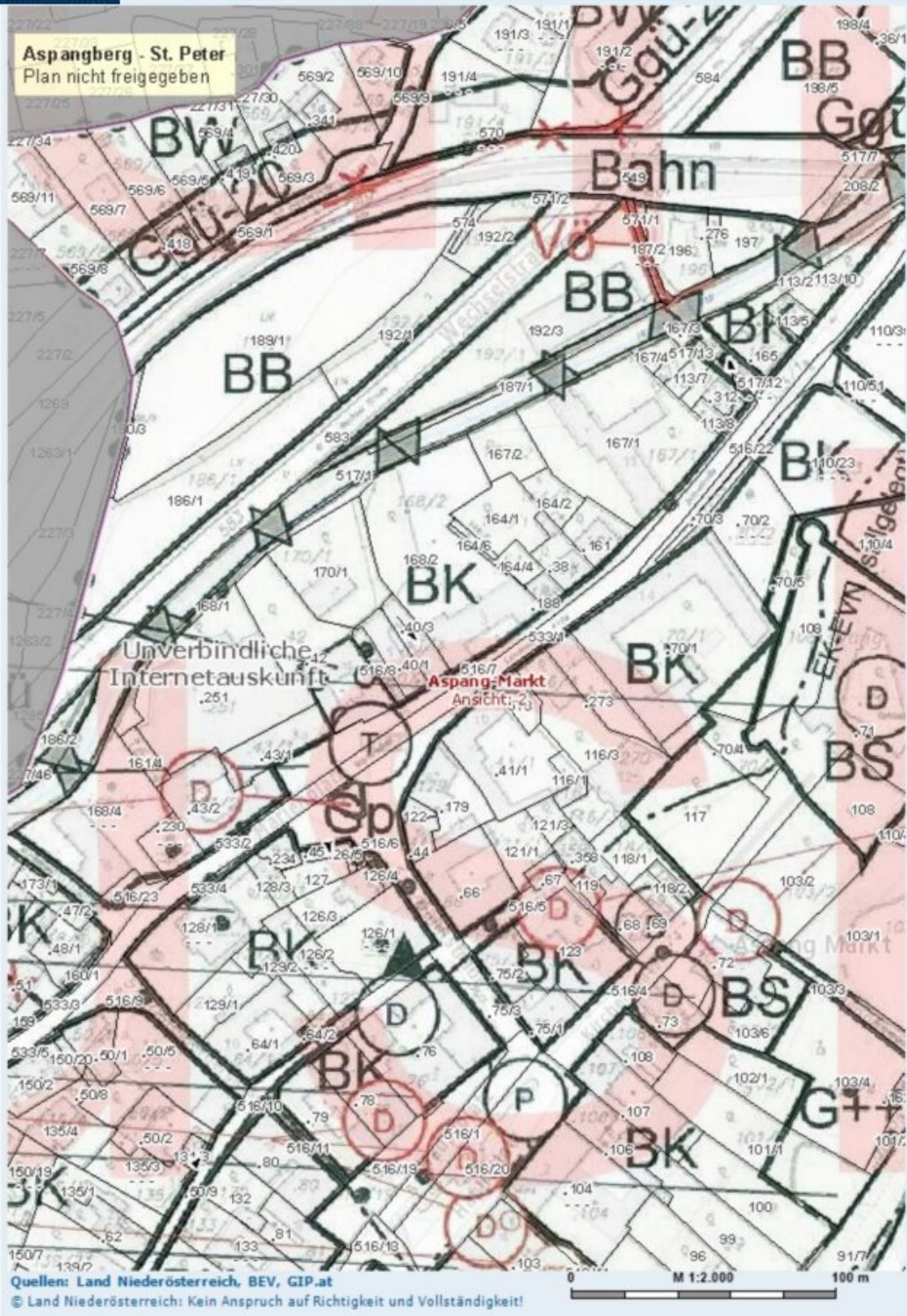


HW = 268630.6, RW = -18142.9



HW = 268479.4, RW = -18256.6





## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Bürofläche im Erdgeschoss bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für professionelle Arbeitsbereiche und wird derzeit von zwei Allianz Versicherungsagenturen genutzt. Der Zugang erfolgt über ein gemeinschaftlich genutztes Foyer, das eine einladende Atmosphäre schafft und den Empfang von Kunden und Gästen erleichtert.

Das Büro 1 verfügt über zusätzliche Lagerflächen, die ideal zur Aufbewahrung von Akten oder sonstigen Materialien geeignet sind. Zudem sind hier Nassräume und ein Abstellraum vorhanden, die eine optimale Nutzung der Bürofläche ermöglichen. Im Keller steht eine weitere Lagerfläche mit ca. 17 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bietet und für langfristige Aufbewahrungsmöglichkeiten genutzt werden kann.

### **Nachhaltige Kapitalanlage und Heizsystem:**

Dieses Objekt bietet eine nachhaltige Immobilienanlage durch seine zentrale Lage, die zuverlässige Vermietung an etablierte Versicherungsagenturen sowie eine umweltfreundliche Heizlösung. Die gesamte Objektanlage ist bereits auf Fernwärme umgestellt, was eine effiziente und nachhaltige Beheizung sicherstellt und die Betriebskosten optimiert.

Die bestehenden Mietverhältnisse mit den Allianz Versicherungsagenturen sorgen für eine stabile Einnahmequelle und tragen zur langfristigen Wertsteigerung des Investments bei. Diese Bürofläche ist somit ideal für Investoren und Unternehmen, die Wert auf eine zentrale und gut strukturierte Arbeitsumgebung mit nachhaltigem Ertragspotenzial legen.

### **Technische Merkmale und Hinweise**

- Fernwärme-Zentralheizung
- Strom: Anbieter ist die EVN (Anbieterwechsel möglich)
- Wasser und Abwasser: sind an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen
- Kabel- und Satelliten-TV: durch verschiedene Anbieter verfügbar

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Anlageobjekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses schönen Objektes im Zentrum von Aspang Markt.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**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.

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 <6.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap