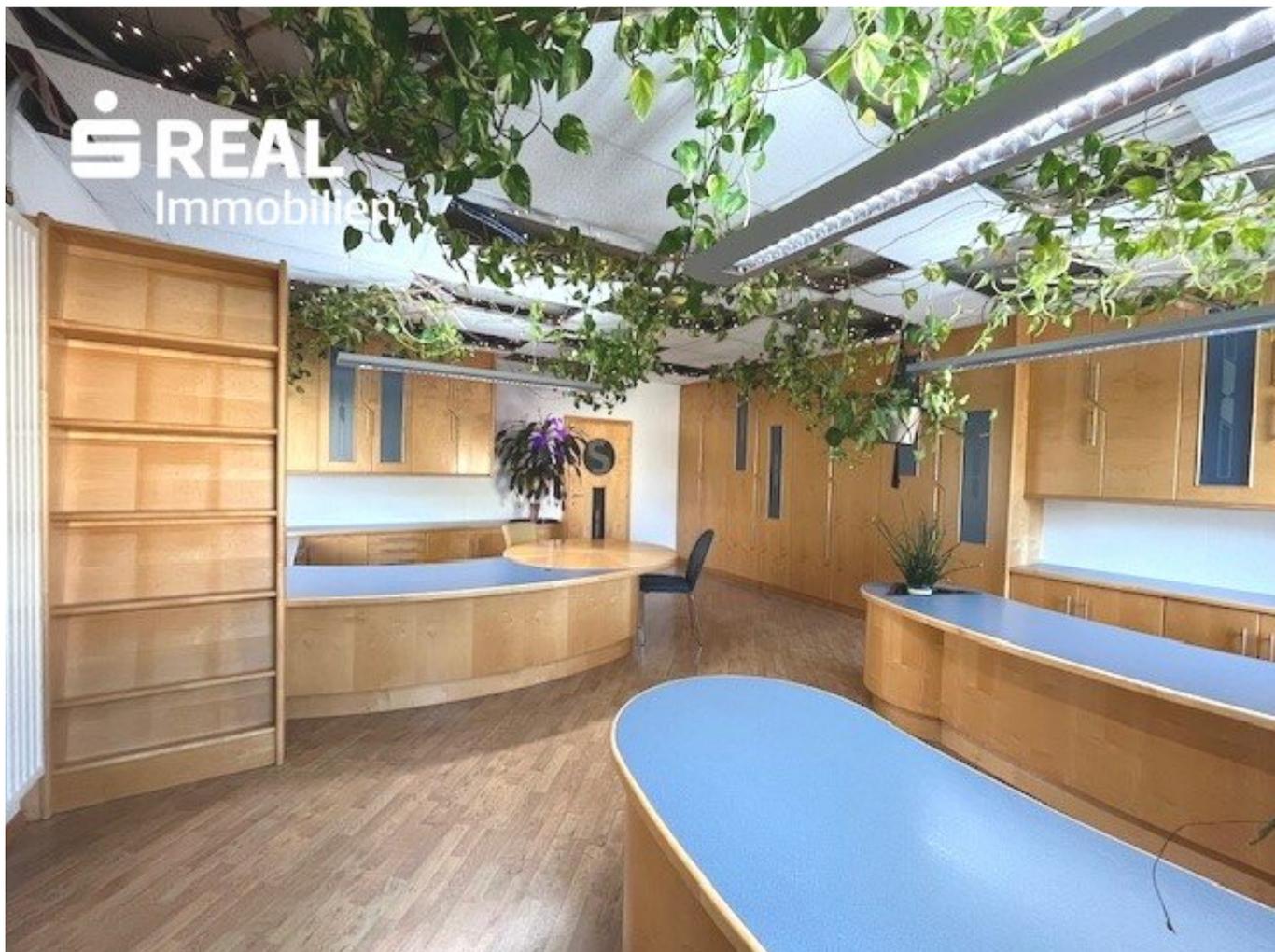


## 50 m<sup>2</sup> Büroraum in Ybbs, sofort bezugsfertig!



**Objektnummer: 960/69575**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaltmiete (netto)</b>	500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	575,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>USt.:</b>	115,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

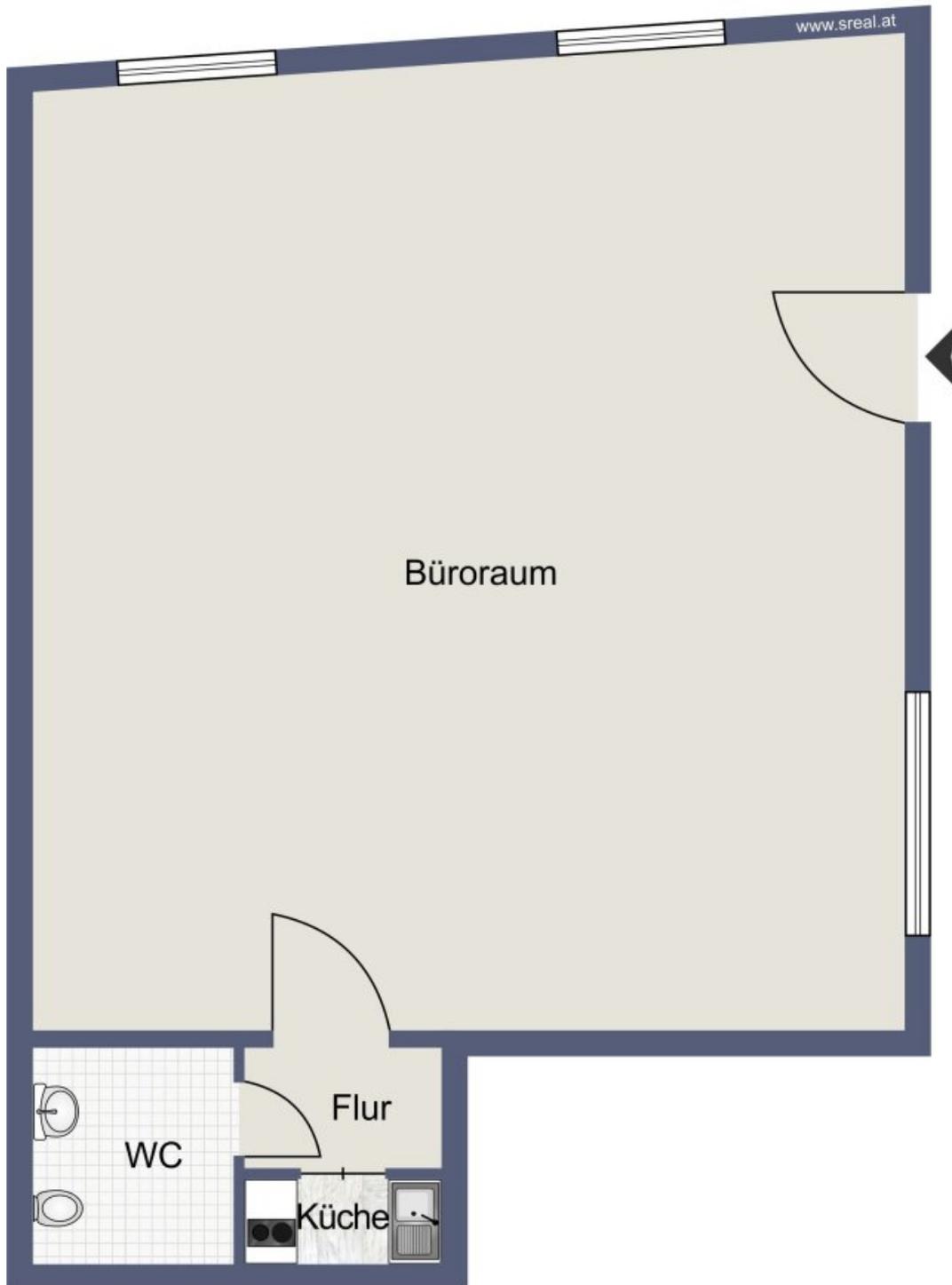


**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120







Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Bürofläche von ca. 50 m<sup>2</sup> (mit Möbeln) einer ehemaligen Tischlerei in Ybbs an der Donau zu vermieten.

Das Büro verfügt über einen modernen Glasfaserinternetanschluss, im Jahr 2022 wurde eine neue Küche eingebaut und ein KFZ-Abstellplatz gehört zum Büro.

Die monatlichen Gesamtkosten beinhalten auch die gemeinschaftliche Nutzung von einem Besprechungsraum, einer Sharing Area (mit Küchenzeile) und sanitäre Anlagen (behindertengerecht).

Ein Seminarraum mit ca. 130 m<sup>2</sup> kann bei Bedarf zusätzlich gemietet werden. Die Kosten pro Nutzung sind mit dem Vermieter abzusprechen.

Die Autobahnauffahrt A1 ist wenige Fahrminuten entfernt.

Die Heizung erfolgt über Pellets und die Heizkosten sind in der Miete inkludiert.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3096950?accessKey=673d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m



**Sonstige**

Bank <3.000m

Post <2.500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.