WAS DARF ES SEIN? - Büro, Seminarraum, Geschäftsraum mit Schaufenster, Therapieraum...

Büro - Geschäftslokal - Seminarraum - Wiener Neustadt

Objektnummer: 7939/2300161070

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Verkaufsfläche:	252,11 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,66
Kaltmiete (netto)	2.773,65 €
Kaltmiete	3.656,07 €
Betriebskosten:	882,42 €
USt.:	731,21 €

Provisionsangabe:

13.161,85 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Hier bieten sich viele Möglichkeiten für Ihre Selbstständigkeit!

Diese Büroräume befinden sich im Erdgeschoß in einem modernen Wohnhaus. Das Haus wurde 2018 komplett generalsaniert und auf neuesten Stand gebracht. Modern, smart und auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt. Das Büro bietet Ihnen rund 43,63m² Platz für Ihr Büro, einen kleinen Geschäftsraum, Therapieraum oder auch Seminarraum. Die Nutzung der Allgemeinflächen/Räume wie WC, Küche, Lager .. ist im Mietpreis bereits enthalten. Ein Parkplatz kann im Freibereich oder der Tiefgarage optional dazu gemietet werden.

Bei Bedarf können auch kleinere Flächen angemietet werden. (ZB 50m²) Diese werden dann durch Glasflächen getrennt. Es stehen mehrere Büros/Seminarräume/Gewerbeflächen zur Verfügung!

Die Kostenaufstellung für Sie:

- **Monatsmiete gesamt inkl. Tiefgaragenparkplatz: EUR 4.387,28**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 20 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 2.773,65**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 20 % USt.): EUR 882,42**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 731,21**
- **Kaution: EUR 13.161,85**
- **Mietvertrags-Befristung: 5 Jahre (optional nach Absprache länger möglich)**
- **Mietvertragsvergebührung: EUR 2.632,37**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 13.161,85**

Hier einige Highlights der Wohn- und Geschäftsanlage:

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem

- Sicherheitssysteme - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden
- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge
- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,. Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

Es stehen hier noch weitere Geschäfts,- Büro- oder Seminarräume zur Verfügung!

Die Infrastruktur in Wiener Neustadt ist ausgezeichnet. Der Hauptplatz und das Zentrum sind in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit den vielen Nahversorgern, Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie, Bus, Einkaufszentren, ... bietet Wiener Neustadt alles, was Sie für Ihr Leben benötigen. Der FH Campus mit 37 Studiengängen und das Landesklinikum sind in rund 20 Minuten erreichbar. Der 180 Hektar großen Akademiepark ist das größte Naherholungsgebiet von Wiener Neustadt mit Möglichkeiten zum , erholen, Spazierengehen, Laufen, Radfahren und Reiten. Weiters hat die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Wien ist in 40 Minuten über die A2 und in 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in rund 120 Gehminuten.

Ich freue mich auf Ihre eMail oder Anruf!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.