

**Büro/Ordination/Kanzlei in der INNENSTADT  
(Fußgängerzone) von Wiener Neustadt**



**Objektnummer: 5237/1251**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	127,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	127,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.821,70 €
<b>Kaltmiete</b>	2.075,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,30 €
<b>USt.:</b>	415,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für die Abwicklung des Mietvertrages und der Übergabe fällt eine Pauschale von EUR 285,00 an.

### Provisionsangabe:

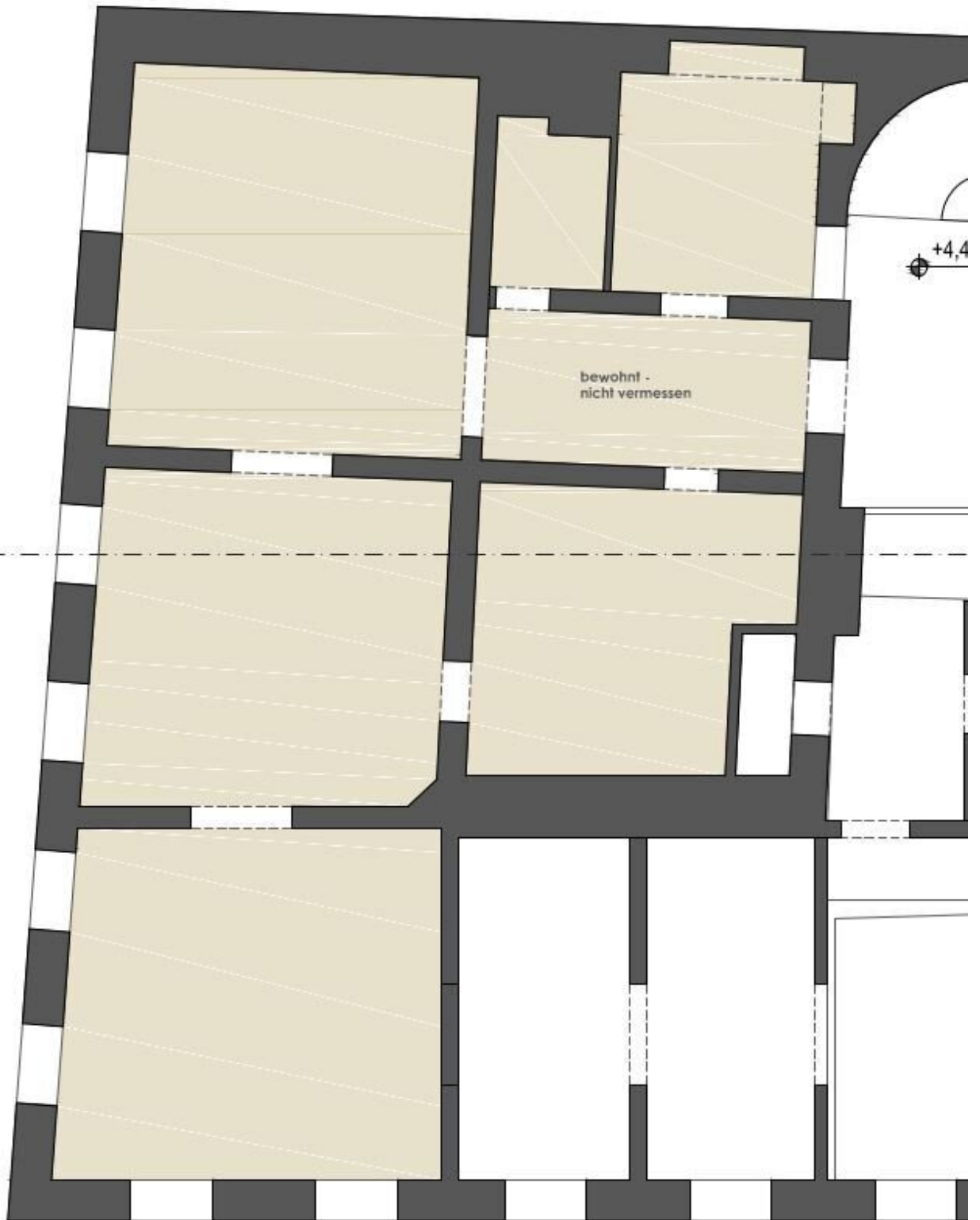
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

Die Räumlichkeiten befinden sich am Hauptplatz in zentraler Lage. Eine gewerbliche Nutzung als Büro/Ordination/Kanzlei etc. ist möglich. **Die Räumlichkeiten sind derzeit in sanierungsbedürftigen Zustand und werden in Abstimmung und nach Vereinbarung mit dem zukünftigen Mieter durch den Vermieter saniert.**

Die derzeitige Raumaufteilung ist wie folgt: vom Eingangsbereich befindet sich rechts die Küche und das Badezimmer. Links geht es zum WC und einem größeren Abstellraum (von dem aus ein Zutritt in das mittlere Zimmer möglich ist). Vom Eingangsbereich gerade aus gelangt man in das erste Zimmer und nach links gewandt in das 2 und 3 Zimmer. Ein kleiner Einlagerungsraum im Haus steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Gebäude ist 2021 umfassend umgebaut und erweitert worden, um den Anforderungen eines modernen Gebäudes zu entsprechen.

Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme (EVN).

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir drei Monatsmieten zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung.

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

Klinik <7.500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap