Moderne vielseitige Geschäftslokal in Bad Vöslau – Nachhaltig, großzügig und ideal für Ihr Business!

Objektnummer: 7939/2300161367

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2008
Zustand:	Modernisiert
Gesamtfläche:	487,78 m²
Lagerfläche:	155,31 m²
Bürofläche:	332,47 m²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	59,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaltmiete (netto)	3.503,00 €
Kaltmiete	3.503,00 €
USt.:	700,60 €

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Monika Renner

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

immo
company

Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

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

Zur Vermietung steht ein vielseitige **Geschäftslokal** in **Bad Vöslau**, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die mit ihrer perfekten Kombination aus urbanem Flair und ländlicher Idylle überzeugt. Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen eine beeindruckende Fläche (Büro, Empfangsbereicht, Sanitäranlagen usw) von ca. 332,47 m² + Lagefläche von ca. 155,31 m², die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Gegenstand des Mietobjektes sind sehr freundlich gestaltete Büroräumlichkeiten, die im 1.Obergeschoss sowie im 2.Obergeschoss des Gebäudes vorhanden sind. Das Obergeschoss beinhaltet ein Hauptbüro mit einer Bürofläche von ca. 75 m2 sowie ein daneben angeordnetes kleineres Büro, dass mit einer großen Glasfläche mit dem Hauptbüro verbunden ist. Ein separates, straßenseitig positioniertes Büro kann sowohl als Chefbüro oder als Buchhaltungsbüro verwendet werden.

Für das leibliche Wohl ist im Bürobereich eine großzügige Küche samt Sitzbank und einem Tisch für ca. 5 Personen untergebracht. Weiters vorhanden ist auch ein separates WC und auch ein hochwertiges Bad mit begehbarer Dusche sowie einem Waschtisch sowie einer Waschmaschine.

Als Highlight ist im 2.Obergeschoss ein großer Besprechungsraum für Meetings und Sitzungen für mindestens ca. 10 Personen vorhanden. Weiters vorhanden ist im 2.Obergeschoss eine Teeküche samt einer WC-Einheit mit WC und Pissoir und ein Archiv vorhanden. Die Erschließung in das 2.Obergeschoss erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Weiters vorhanden ist auch ein Badezimmer mit Dusche sowie einem Waschtisch.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich eine Zugangstüre mit einem großzügigem Eingangsbereich, der ideal für einen Schauraum genutzt werden kann. Von dort erschließt sich ein ansprechendes Stiegenhaus, der den Zugang in das Obergeschoss ermöglicht.

Im Erdgeschoss sind weiters großzügige Lagermöglichkeiten vorhanden. Die Anlieferung erfolgt über ein großes, elektrisch betriebenes Rolltor. Vom Lagerbereich ist der Zugang in den Bürobereich auch über einer innenliegenden Wendeltreppe möglich.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die umweltfreundliche Energieversorgung. Dank der installierten Solarenergie und der Luftwärmepumpe profitieren Sie nicht nur von geringen Energiekosten, sondern tragen auch aktiv zum Klimaschutz bei. Diese nachhaltigen Energielösungen sind nicht nur zukunftsorientiert, sondern schaffen auch ein angenehmes Raumklima, in dem sich Ihre Mitarbeiter und Klienten wohlfühlen können.

_____

KOSTEN:

Miete: EUR 3.503 netto zzgl. USt

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM

Mietvertrag: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Kündigungsverzicht: 1 Jahr

Mietvertragsvergebührung

INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit einer nahgelegenen Bushaltestelle sind Sie und Ihre Klienten bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dies macht Ihre Praxis oder Ihr Büro leicht erreichbar und sorgt dafür, dass Sie immer gut vernetzt sind.

Die Lage in Bad Vöslau bietet Ihnen außerdem zahlreiche Annehmlichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Apotheke, Schulen und Supermärkte, was Ihnen und Ihren Mitarbeitern den Arbeitsalltag erheblich erleichtert. Die Nähe zu diesen Einrichtungen schafft eine hervorragende Lebensqualität und ermöglicht es, im hektischen Berufsalltag kurze Erledigungen schnell zu meistern.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap