

## **Exklusives 5-Zimmer Büro in Wiener Neustadt, Nähe Schmuckerau**



**Objektnummer: 1090**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,02
<b>Kaltmiete (netto)</b>	762,06 €
<b>Kaltmiete</b>	997,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,98 €
<b>USt.:</b>	199,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

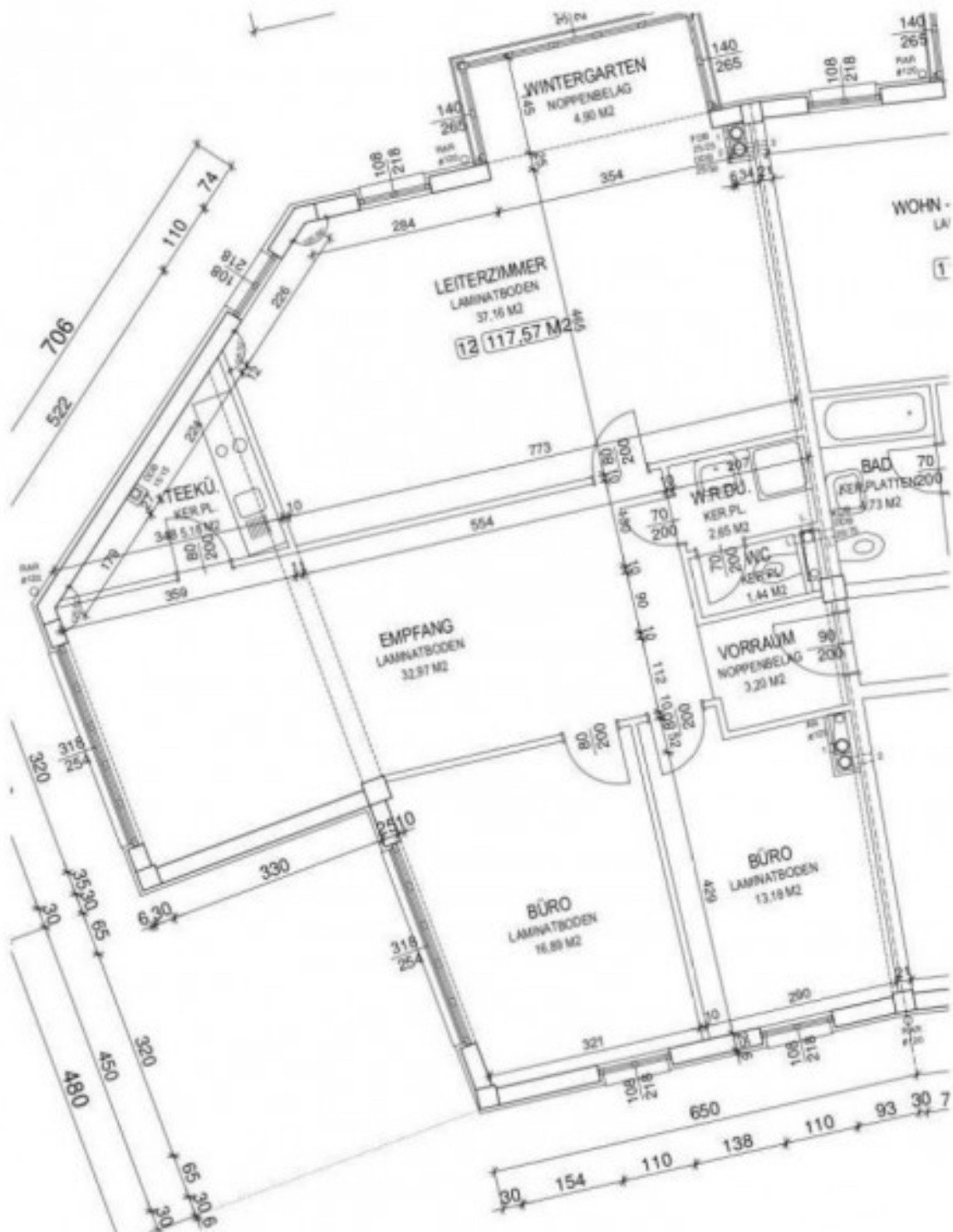
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Dieses schöne Büro befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohn/und Bürohauses und liegt zentral in Wiener Neustadt in verkehrstechnisch sehr guter Lage. Das Objekt ist nur wenige Minuten vom Fischapark Shopping Center entfernt.

Die exzellente Infrastruktur bietet direkte Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln (direkt vor der Haustüre) mit denen Sie in nur wenigen Minuten das Stadtzentrum erreichen können.

Durch eine Sicherheitstüre gelangen Sie in das helle ca. 118 m<sup>2</sup> große Büro. Alle Räume sind zentral begehbar und wie folgt verteilt:

- großer Vorraum
- 4 Zimmer zentral begehbar
- kleine Einbauküche
- 1 Badezimmer
- 1 separate Toiletten

Sie genießen einen großzügigen Blick auf die Umgebung sowie auf den begrünten Garten des Objekts. Alle Fenster verfügen über Markisen. Die praktische Raumaufteilung ist auch optimal geeignet für eine Gemeinschaftspraxis/oder Büro. Der Bodenbelag ist aus praktischem und Laminat.

Dem Objekt ist ein Kellerabteil zugeordnet. Parkplätze in der Tiefgarage können zusätzlich angemietet werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)



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 <8.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap