

Sehr großes Büro zum fairen Preis!!



Objektnummer: 6837

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2291 Lasseo
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.965,00 €
Miete / m²	8,00 €
Betriebskosten:	365,00 €
USt.:	393,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



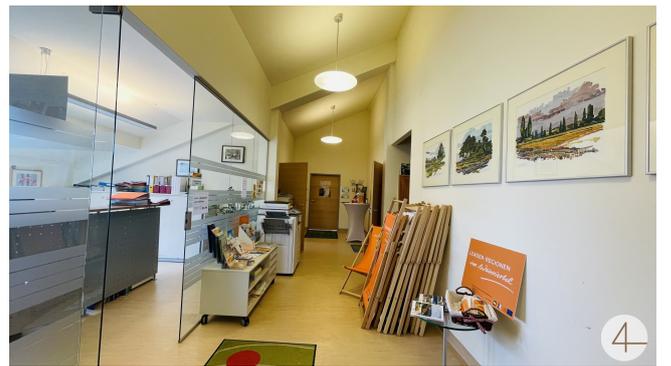
Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf















Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer großen Ordination oder Büroräumlichkeit mit Charme?

Kurzinformation für eilige Leser:

- **Bürofläche von 200 m²**
- **3. Liftstock**
- **Dachgeschoss**
- **im Herzen von Lasseo**
- **bestehend aus: Vorraum, WC Damen und Herren, 3 Büroräumlichkeiten und ein Sitzungssaal**
- **Küche**
- **unbefristet vermietet**

Verfügbar: ab 01.01.2024

Die Beschreibung:

Bei diesem sonnendurchflutetem Objekt können Sie ihrer Kreativität freien Lauf lassen!

Mitten im Herzen von Lasseer erwartet Sie die perfekte Immobilie, um Ihre Büroträume zu verwirklichen. Diese charmanten Büroräumlichkeiten liegen im 3. Stock und sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar. Das Dachgeschossbüro sticht durch seine herausragende Raumaufteilung heraus und besitzt 3 separate Büros, wobei die beiden Eckbüros über 25m² und 32m² verfügen. Das 3. Büro mit 16m² befindet sich gegenüber des Damen und Herren WC's, welche durch einen Vorraum getrennt sind. Ein Sitzungszimmer mit 62m², welches sich ideal für Besprechungen eignet, ist das Herzstück der Immobilie und erfüllt so einen manchen Traum. Für die Mittagspause oder einem kurzen Kaffeetratsch ist ebenfalls mit einer 17m² großen Teeküche gesorgt, die mit einem Backofen, einem Herd, einer Mikrowelle, einem Geschirrspüler und einer Sitzgelegenheit alle Stücke spielt.

Beheizung und Warmwasser:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme

Betriebskosten:

365€ zzgl. 20% Ust.

Die anteiligen Betriebs- und Heizkosten werden einmal jährlich im Nachhinein abgerechnet. Die monatliche Betriebskosten-Akontozahlung wird jährlich nach der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres angepasst. Strom, Wasser und Telefon gehen zu Lasten der Mieterin / des Mieters und sind von dieser / diesem direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Infrastruktur:

Nahversorger, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Restaurants.

Genauere Infos erhalten Sie im Lageexpose

Öffentliche Verkehrsmittel:

Mehrere Busverbindungen vorhanden, Der Bahnhof Lassesee ist ca. 3km entfernt

Genauere Infos erhalten Sie im Lageexpose

Auto:

ca. 25 Minuten von der Wiengrenze entfernt

ca. 21 Minuten von Gänserndorf entfernt

ca. 23 Minuten von Groß-Enzersdorf entfernt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.