

## **Geräumiges Praxishaus in Pottendorf! Ideal für Büro, Schönheitssalon, Praxis**



**Objektnummer: 5498/311**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2486 Pottendorf                  |
| <b>Baujahr:</b>          | 2011                             |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 275,33 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>           | 7,50                             |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                |
| <b>WC:</b>               | 3                                |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 35,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.770,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.770,00 €                       |
| <b>USt.:</b>             | 554,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emre Er**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha-Firnberg-Straße 7/3













## Objektbeschreibung

Das Bürohaus/Praxishaus mit einer Wohnnutzfläche von 275,33 m<sup>2</sup> (nicht unterkellert) befindet sich unmittelbar bei einer belebten Wohnhaussiedlung, errichtet in Holz-Rahmen Bauweise.

Das Gebäude wurde im Jahr 2011 auf einer Grundstücksfläche von 750 m<sup>2</sup> errichtet und steht nun zur gewerblichen Anmietung zur Verfügung.

Die Immobilie wurde vor kurzem saniert und befindet sich somit in einem sehr guten Zustand.

Aufgrund der großzügigen Nutzfläche eignet sich die Immobilie ideal für Architekten, Schönheitssalon, Steuerberater etc..

Hierzu gibt es 3 Pkw-Abstellplätze, wobei eines in der Garage Platz findet.

Für alle Gartengeräte und andere Utensilien steht ein Abstellraum mit 6,00 m<sup>2</sup> im hinteren Bereich des Gartens.

### **Raumaufteilung der Immobilie:**

#### **Erdgeschoß:**

Vorraum

großer Empfangszimmer + Küche mit Kochinsel

kleiner Empfangszimmer mit Studio

Büro

WC

Technik- und Hauswirtschaftsraum

Bad+Wc

Terrasse

### **Dachgeschoß:**

Galerie

3 Arbeitszimmer

Bad mit Badewanne und Dusche

WC

Balkon

### **Nebengebäude:**

Neben dem Wohngebäude steht eine 16,50 m<sup>2</sup> große Garage, sowie ein Abstellraum mit 6,00 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### **Annehmlichkeiten:**

Wohnraumlüftung

Luft-Wasser Wärmepumpe

Doppelsolierverglaste Kunststofffenster

Gegensprechanlage mit Videofunktion

Außenanlagen "Mini-Pool"

Alarmanlage

### **Versorgung/Anschlüsse:**

Heizanlage: Luft-Wasser Wärmepumpe

Strom: Wienstrom

Abwasser: öffentlich

### **Lage / Infrastruktur:**

Das Haus befindet sich im Bezirk Pottendorf, in einer belebten Wohngegend. Der Pottendorfer Schloßteich ist nur in wenigen Minuten zu erreichen - perfekt für Erholung vom stressigen Alltag. Mit dem Auto erreicht man Wien innerhalb von 25 Minuten.

In näherer Umgebung der Liegenschaft befinden sich verschiedene Nachversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie viele kleine und größere Lokale und Restaurants, die zum gemütlichen Verweilen und Genießen einladen.

### **Öffentliche Anbindung:**

Der Busbahnhof der Stadt ist in einigen Minuten zu erreichen.

Mit der Schnellbahn S60 gelangt man in ca. 35 Minuten zum Bahnhof Meidling in Wien.

### **Kosten:**

BMM inkl. BK: € 2.770,00,-

zzgl. 20% USt.: € 554,00,-

Provision: 2 BMM zzgl. 20% USt.

### **Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er unter +43 (0) 660 50 45 114** oder **e.er@hofbauer-partner.at** gerne zur Verfügung!