

## Moderne Büro- Praxiseinheit in Fachmarktzentrum - Barrierefrei!



Ansicht 2

**Objektnummer: 202/07769**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3140 Pottenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	950,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96













## Objektbeschreibung

### Moderne Büro- Praxiseinheit in Fachmarktzentrum - Barrierefrei!

**KURZBESCHREIBUNG: repräsentative Lage, moderner Neubau, Grundfrequenz durch Fachmarktzentrum, gute Raumaufteilung, großer Büroraum teilbar, barrierefrei**

**DETAILBESCHREIBUNG:**

**Lage:**

Die Büroräumlichkeit befindet sich direkt an der Hauptstraße von Pottenbrunn, nur wenige Minuten von der Autobahnauffahrt entfernt. Daraus resultiert, eine **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung, sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur**. Aufgrund der Tatsache, dass sich schon einige Ärzte im Haus befinden, wäre die Ansiedelung **für Ärzte und Therapeuten ideal**.

**Raumaufteilung:**

Das Büro im Ausmaß von **ca. 77,00 m<sup>2</sup>** befindet sich im ersten Liftstock eines modernen Fachmarktzentrums und gliedert sich in: drei Büroräume, gemeinsamer Wartebereich und gemeinsame WC-Anlage;

**Beheizung:**

Die Beheizung des Büros erfolgt mittels Zentralheizung-Wärmepumpe.

**Parkmöglichkeit:**

Parkplätze in der Tiefgarage des Fachmarktzentrums, können je nach Vereinbarung mit dem Eigentümer genützt werden.

**Vertragskonditionen:**

Der Mietvertrag wird **auf unbestimmte Zeit abgeschlossen**.

**Kosten:**

Die **monatliche Miete von EUR 1.500,00 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten, die Heizkosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:**

Als Nebenkosten gelten **die Kaution, die Vergebührung und die Vermittlungsprovision**. Diese Beträge sind spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.



**Besichtigung:**

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Energiekennzahl:**

Die Liegenschaft besitzt die **Kennzahl B** bei einem Heizwärmebedarf (**HWB**) von **32,0 kWh/m<sup>2</sup>**.

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

**Objektnummer: 7769**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.