

**UNBEFRISTET - ARBEITEN + WOHNEN inkl. Heizkosten
mit tollem FERNBLICK + KLIMAANLAGE**



Objektnummer: 10154

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	292,00 m²
Nutzfläche:	292,00 m²
Bürofläche:	292,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.438,00 €
Miete / m²	6,85 €
Betriebskosten:	438,00 €
USt.:	487,60 €
Provisionsangabe:	

8.776,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz













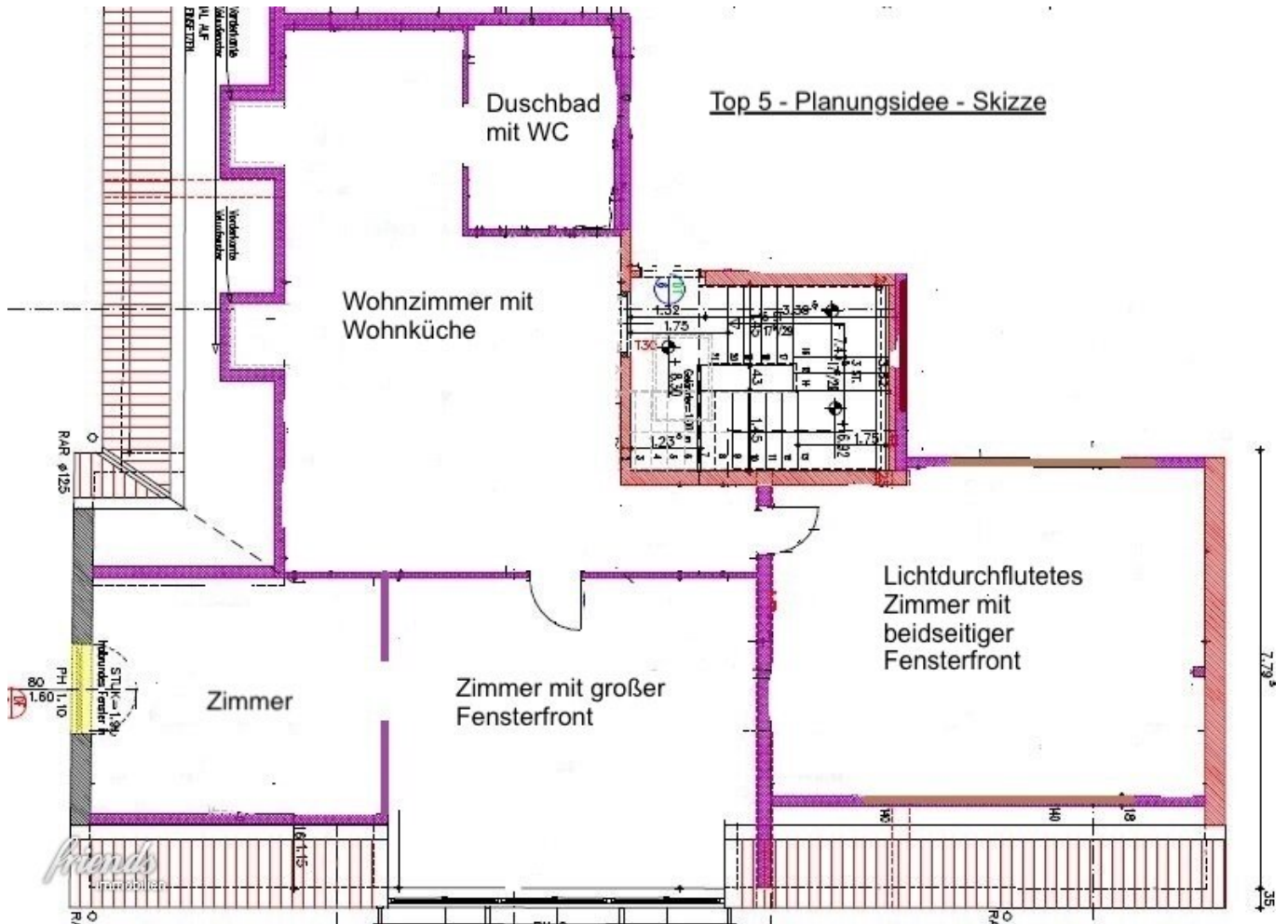


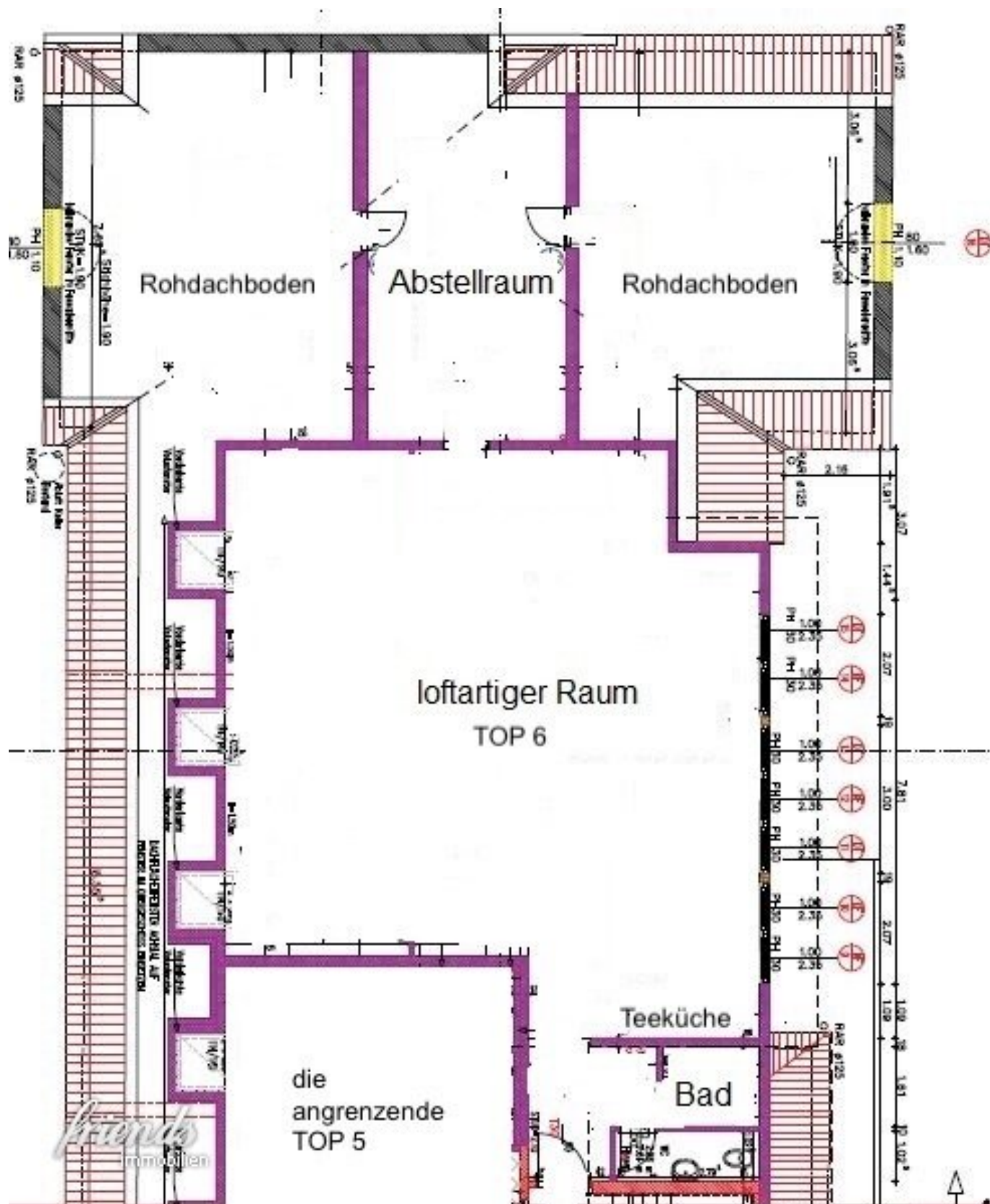


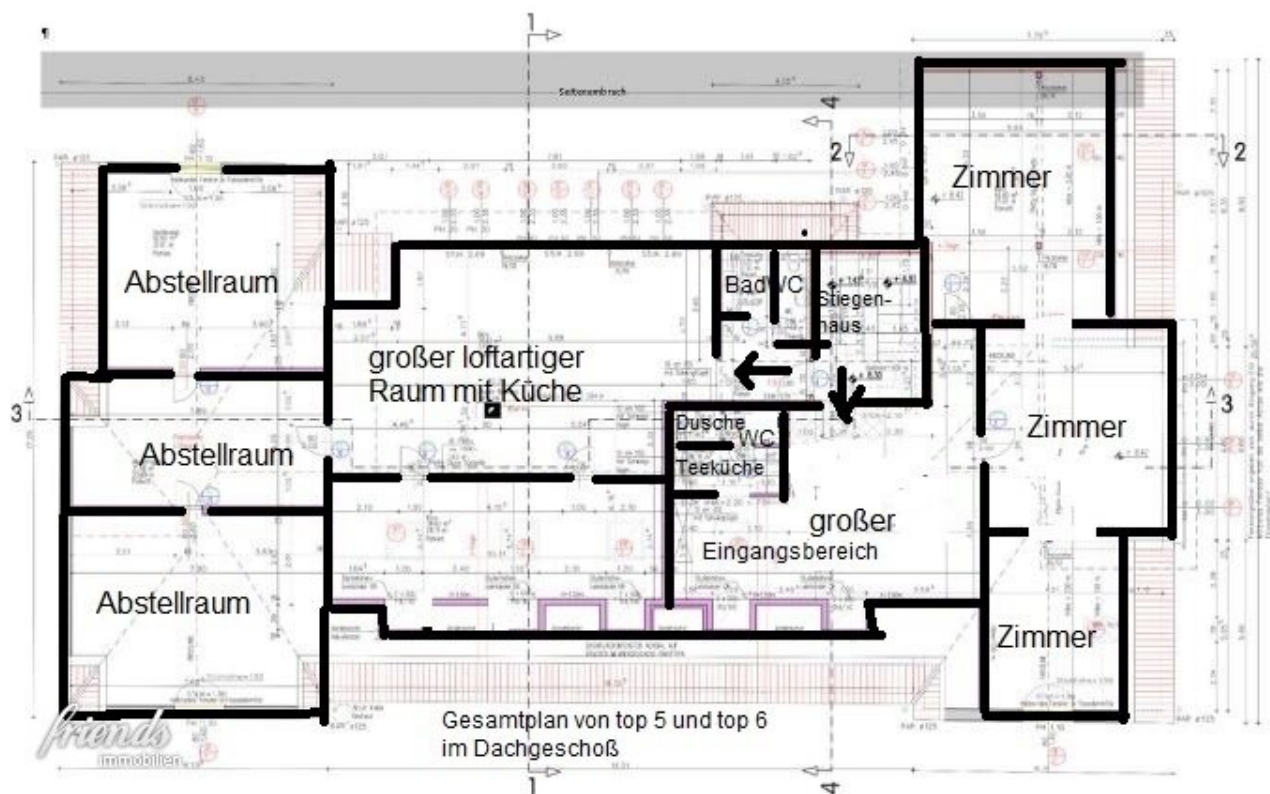




Top 5 - Planungsidee - Skizze







Objektbeschreibung

HIER MACHT DAS ARBEITEN SPASS !! ENTWICKELN SIE IHRE EIGENE KREATIVITÄT in diesen LICHTDURCHFLUTENDEN RÄUMEN !

DIE HEIZUNG IST BEREITS IN DER MIETE INKLUDIERT.

TERRASSE IN PLANUNG

Direkt im Zentrum von Bad Vöslau in einem kleineren sanierten Bürogebäude (aus dem Jahr 1850) befindet sich diese tolle loftartige Wohnung (DG Ausbau und Sanierung im Jahr 2000) und große lichtdurchflutende Bürofläche mit großen Fensterfronten und traumhaften Fern- und Grünblick.

Diese zwei Einheiten liegen im 2. Stock nebeneinander - viel Platz - tolle Raumaufteilung und Klimaanlage.

Top 5:

- toller großer Eingangsbereich ca. 35 m²
- 3 sehr große Zimmer (ca. 30 m² bis 50 m²), 2 davon sind 2 zentral begebar
- 1 Teeküche mit Geschirrspüler - Die Küche könnte man ins große Zimmer verlegen, so dass aus der Teeküche ein charmantes Duschbad entstehen kann.
- 1 WC mit Handwaschbecken

Top 6:

- ca. 80 m² großer loftartiger lichtdurchflutender Raum - viele Fenster
- 1 Abstellraum
- 2 Rohdachboden - diesen könnten zu zwei "Zimmern" umgestaltet werden bzw. **gerade wir geprüft ob ein Rohdachboden zu einer Terrasse umgebaut werden**

kann.

- 1 Teeküche
- 1 WC mit Handwaschbecken
- Bad mit Badewanne
- Vorraum

Ausstattung

- teilweise Rollläden Außen- und Innenjalousien
- Parkettböden
- Klimaanlage
- Gas-Hauszentralheizung - Kosten in der Miete inkl., diese werden nach Nutzfläche abgerechnet.
- IT Verkabelung vorhanden
- Kunststofffenster mit Isolierglas 2-fach Verglasung

Monatliches Stromkonto (aktuell ca. 90€ + Ust, Abrechnung nach Nutzfläche) kommt noch dazu.

Weitere Informationen

- 2. Stock ohne Lift (letzter Stock)

- Parkplätze vor der Türe
- **Unbefristete Hauptmiete**

Infrastruktur:

- 5 Minuten Fußweg ins Ortszentrum mit zahlreichen Lokalen und Nahversorgern
- 3 Minuten Fußweg zur Busstation der Linie 556
- paar Minuten mit dem Auto auf der Südautobahn

Weitere Informationen:

- Im Falle einer überwiegenden Wohnungsnutzung, wäre die gesetzliche 10 % USt. statt 20% USt.
- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist
- Mietzinsbildung: Angemessen
- Weiter Unterlagen wie zB. EA, Detailsplan, Mietvertragsentwurf können separat angefragt werden.
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG),

welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap