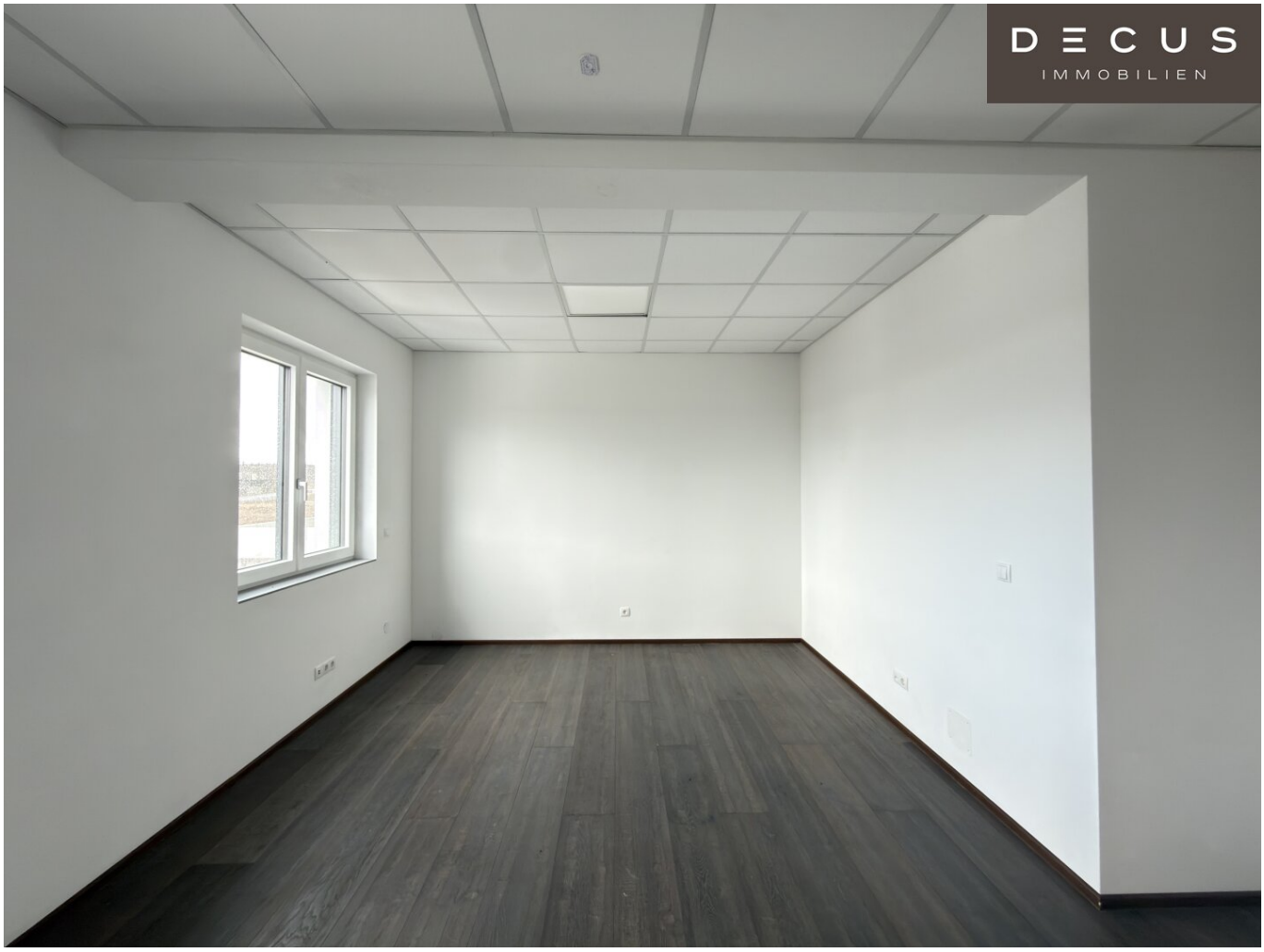
Büro oder Praxis - Neubau und Erstbezug - ALL IN MIETE



Objektnummer: 1139901

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wirtschaftspark
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	48,96 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaltmiete (netto)	580,00 €
Kaltmiete	580,00 €

Ihr Ansprechpartner



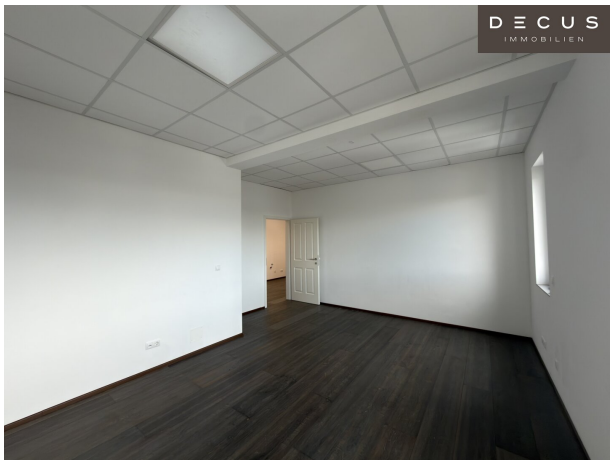
Meralda Beljur

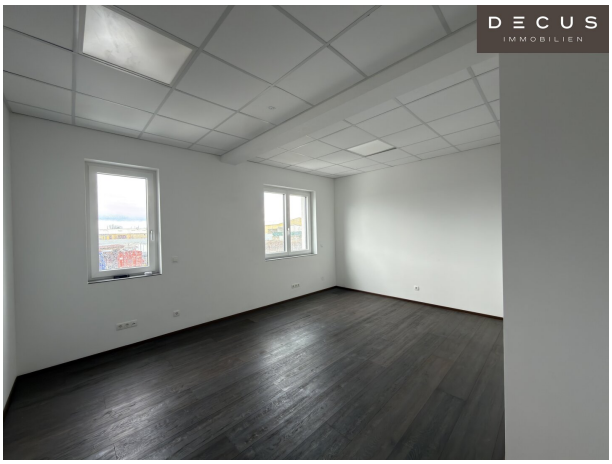
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

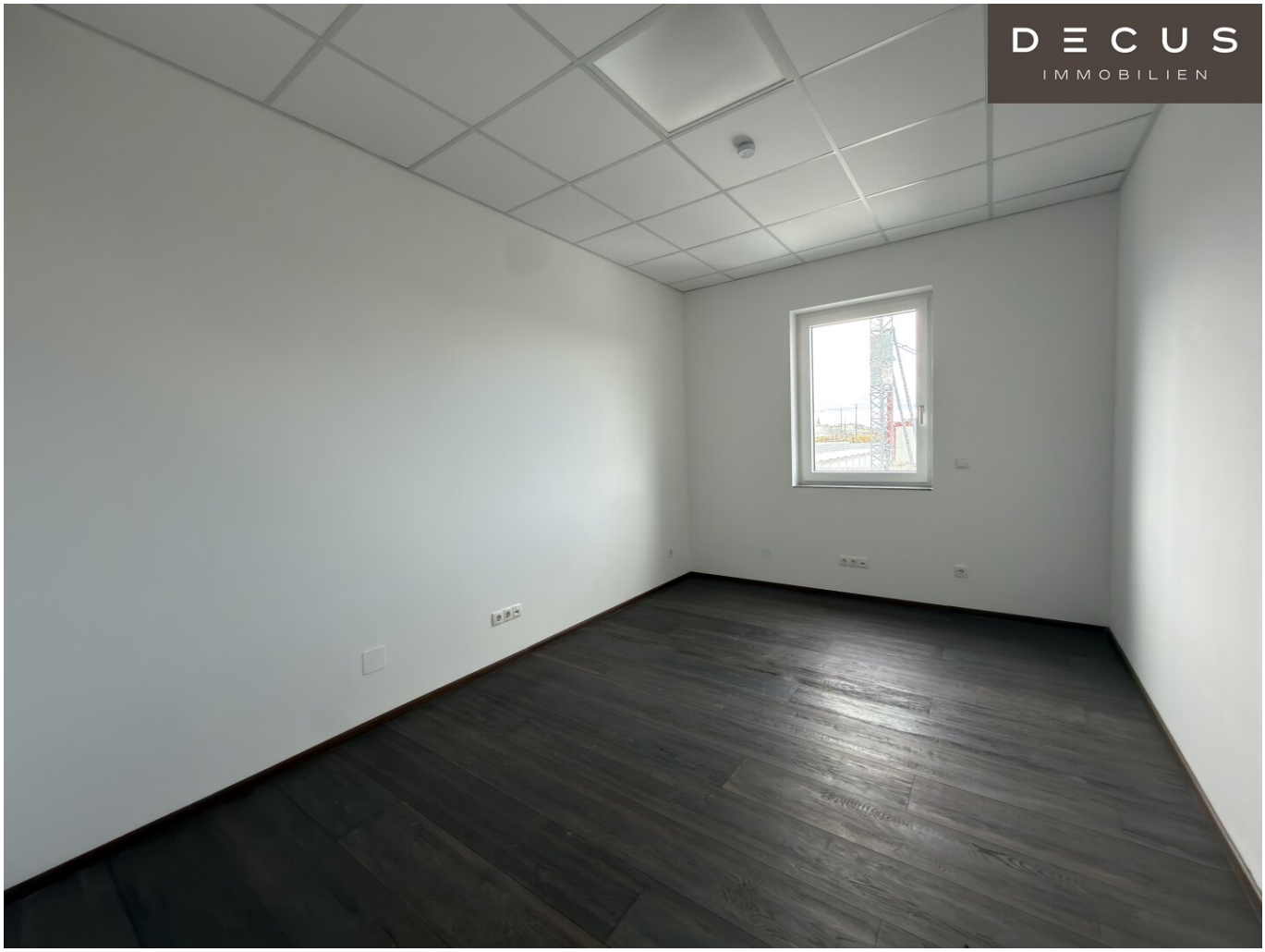
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

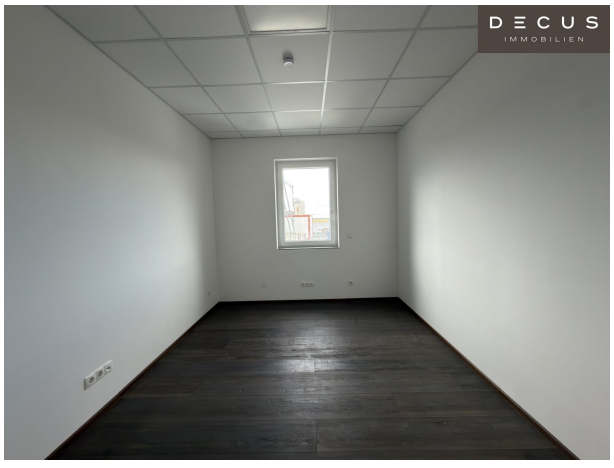
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



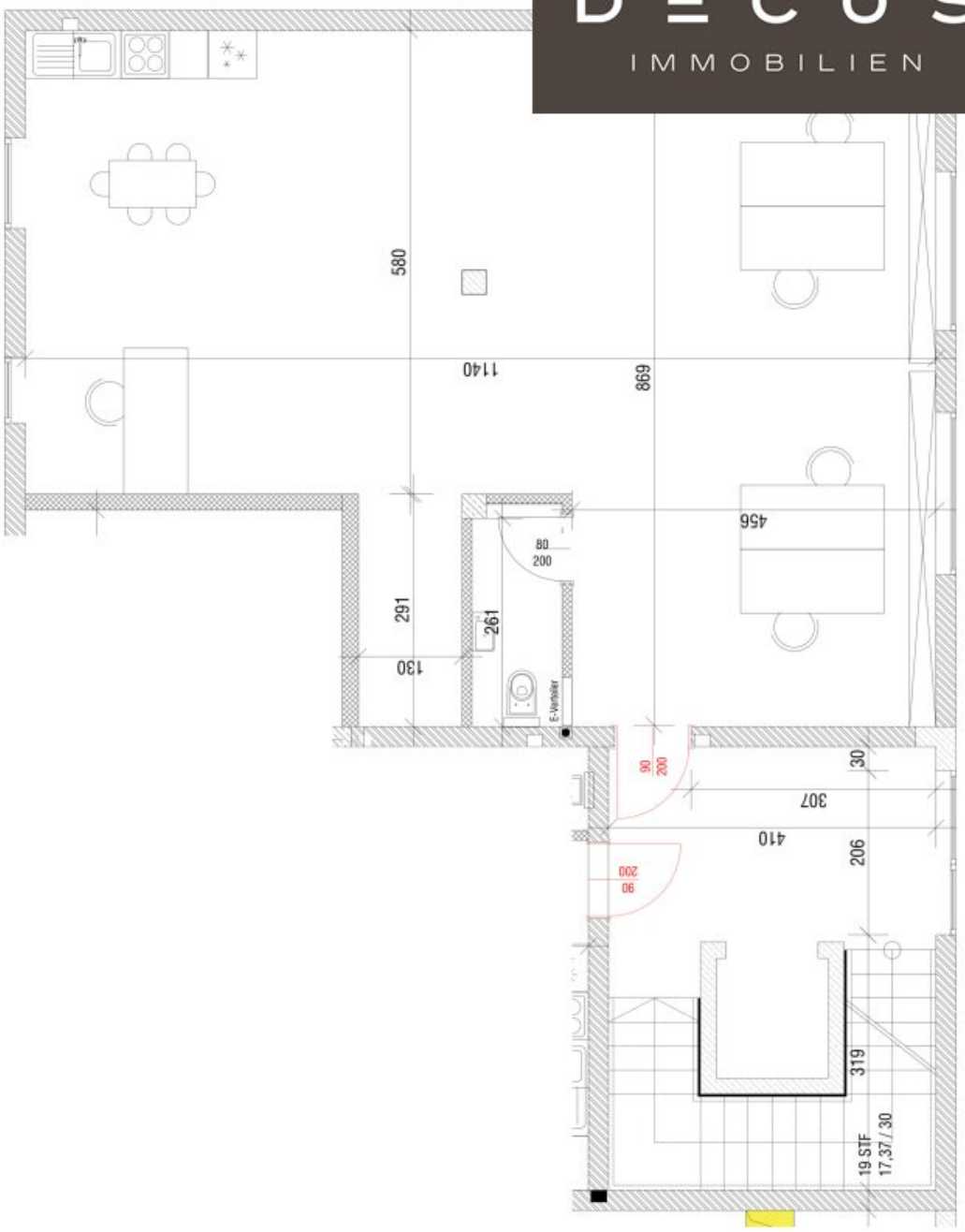





DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Mietfläche Gewerbliche Nutzung

Obergeschoss 1_ Büro 2

hobe bau gmbh

Dateibezeichnung	025	Plannummer	
Bearbeiter	BA	Massstab	1:50
Format	A3	Datum	20.01.2024

Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Absdorf, im modernen Wirtschaftspark 5. Hier präsentieren wir Ihnen eine exklusive Bürofläche im Erstbezug, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Funktionalität gerecht wird.

Exklusives Büroflächen-Angebot: Neubau und Erstbezug

Größe & Ausstattung:

- **Bürofläche:** 49 m² (Zimmeraufteilung noch möglich)
- **Bodenbelag:** Hochwertiger Eiche, geölt und geräuchert mit extra Oberflächenschutz (ist bereits verlegt)
- **WC:** Moderner Raum für höchsten Komfort
- **LAN-Verkabelung:** Vorbereitet für optimale Konnektivität
- **Fußbodenheizung:** Angenehmes Raumklima für produktives Arbeiten
- **Raffstores:** Elektrische Raffstores für optimale Lichtsteuerung
- **Verglasung:** Hochwertige 3-Fach Verglasung der Marke Internorm

Technik & Sicherheit:

- **Stromzähler:** Eigener Stromzähler für maximale Kontrolle
- **Wärmemengenzähler:** Individuelle Erfassung des Wärmeverbrauchs
- **Wasserverbrauchszähler:** Transparente Erfassung des Wasserverbrauchs

- **Klimaanlagen:** Vorbereitung für individuelle Raumklimatisierung

Lage & Erreichbarkeit:

- **Bahnhof:** Nur 2 Minuten Fußweg zum Bahnhof für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr

- **Supermarkt Adeg:** In nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar für bequeme Einkaufsmöglichkeiten

- **Fahrzeugstellplätze:** Verfügbarkeit von Fahrzeugstellplätzen für maximale Flexibilität

Flexibilität & Design:

- **Raumaufteilung:** Möglichkeit zur individuellen Raumaufteilung – Änderungen noch möglich!

- **Massivbau:** Hochwertiger Massivbau für eine langfristige Werterhaltung

Der Mietpreis beinhaltet keine Umsatzsteuer.

Diese Bürofläche bietet nicht nur eine inspirierende Arbeitsumgebung, sondern auch die Flexibilität zur Anpassung an Ihre individuellen Bedürfnisse. Mit hochwertigen Materialien und modernster Technik schaffen Sie hier eine Arbeitsatmosphäre auf höchstem Niveau.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr exklusives Büro im Neubau und Erstbezug!

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter

der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <7.250m
Klinik <6.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <7.250m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <7.250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap