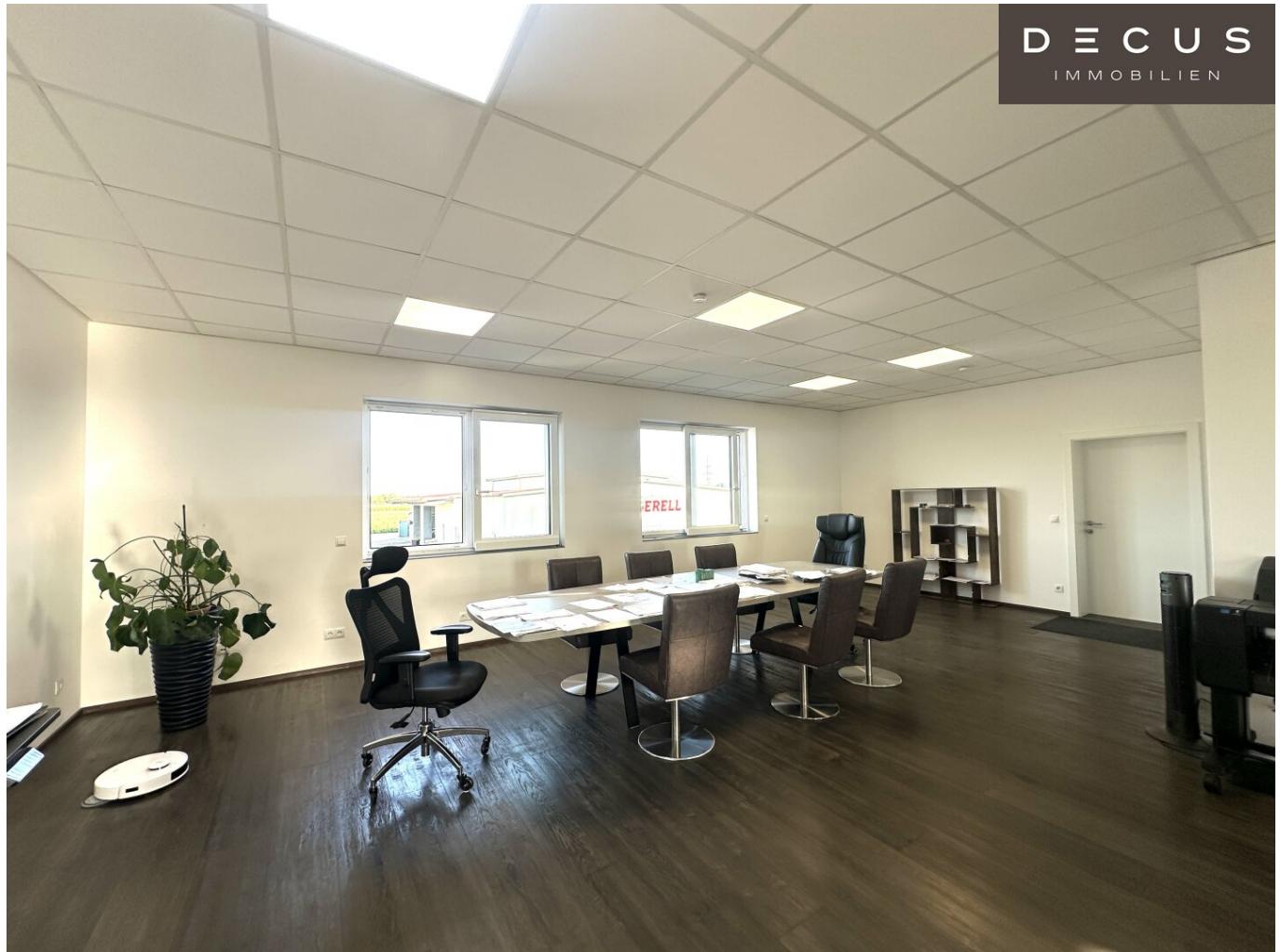


## **Exklusives Büro - Wirtschaftspark Absdorf**



**Objektnummer: 1139809**

**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:	87,17 m <sup>2</sup>
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaltmiete (netto)	950,00 €
Kaltmiete	1.100,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	30,00 €

## Ihr Ansprechpartner



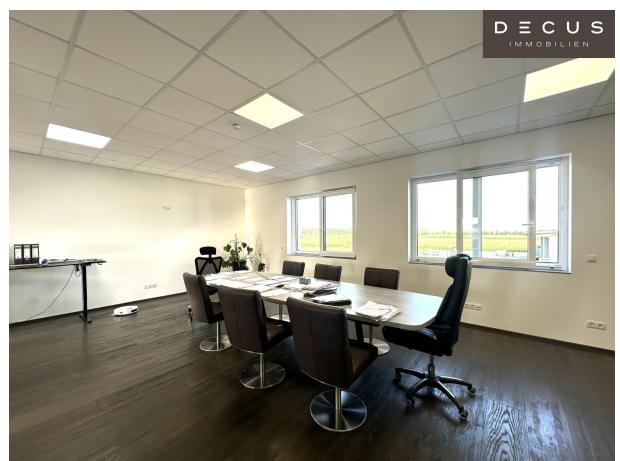
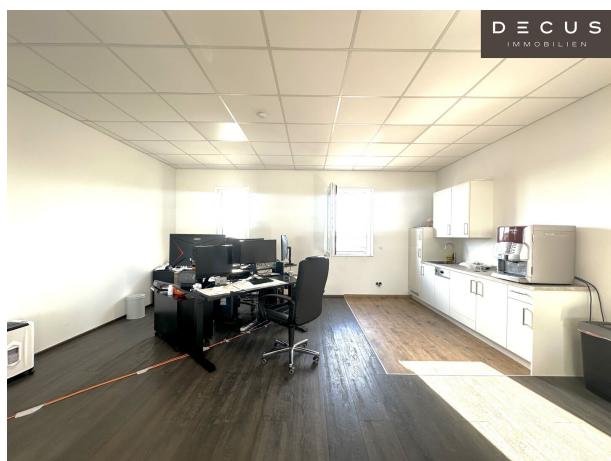
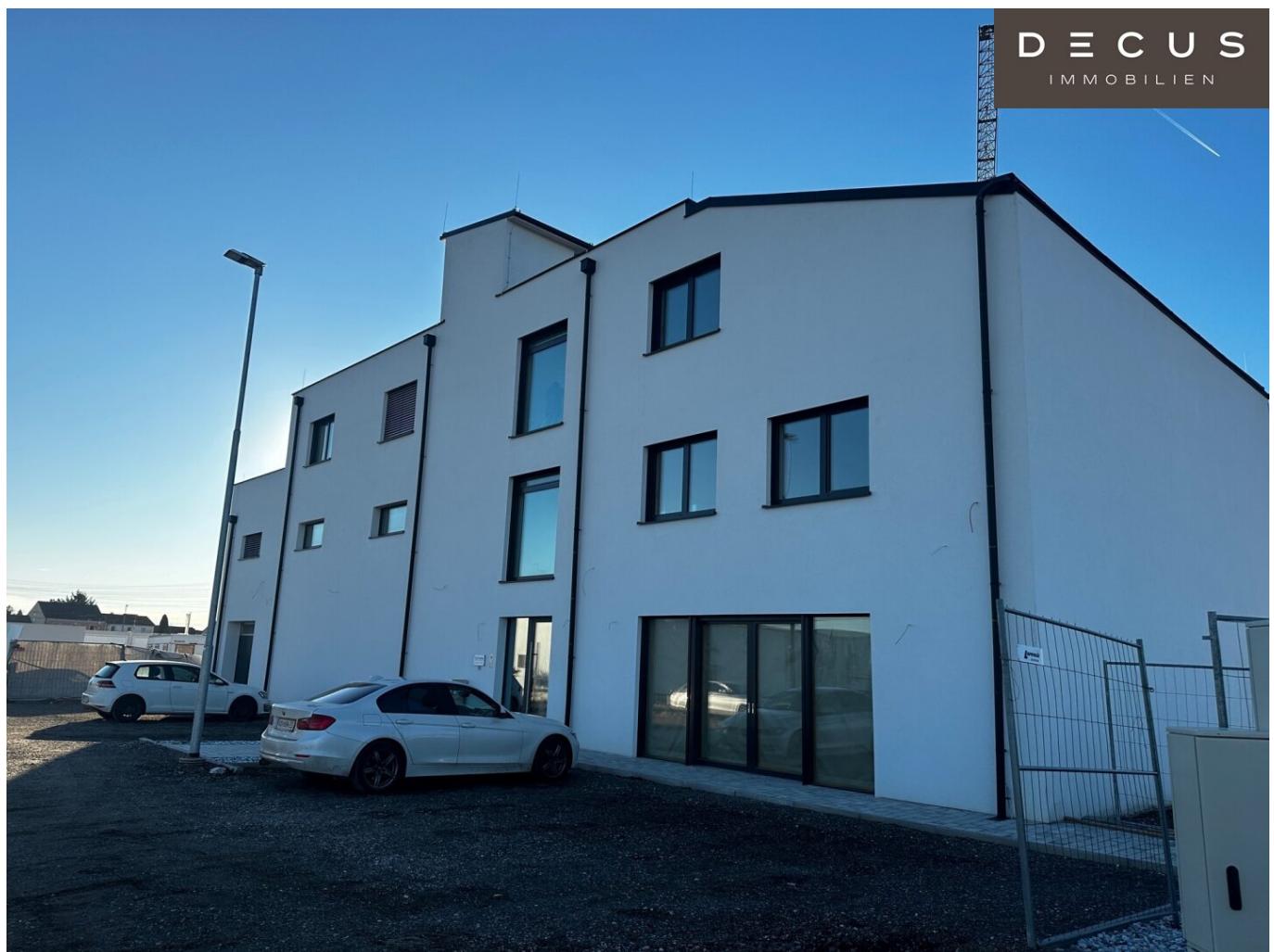
**Merala Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

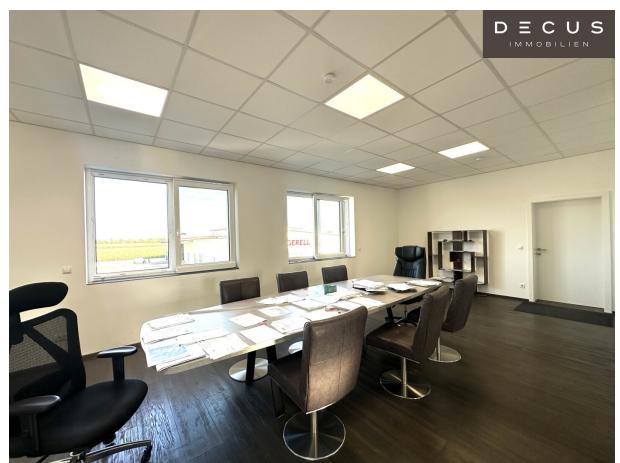
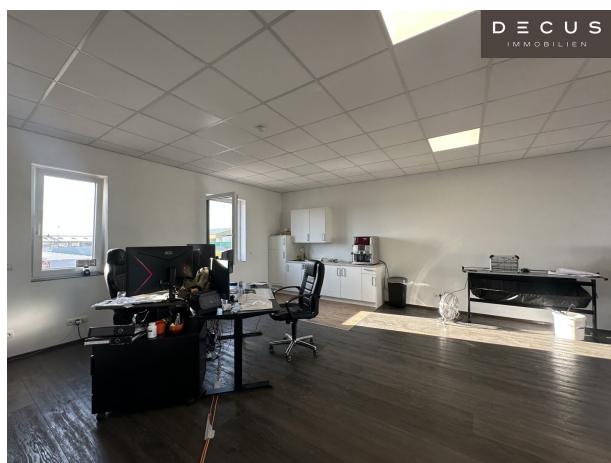
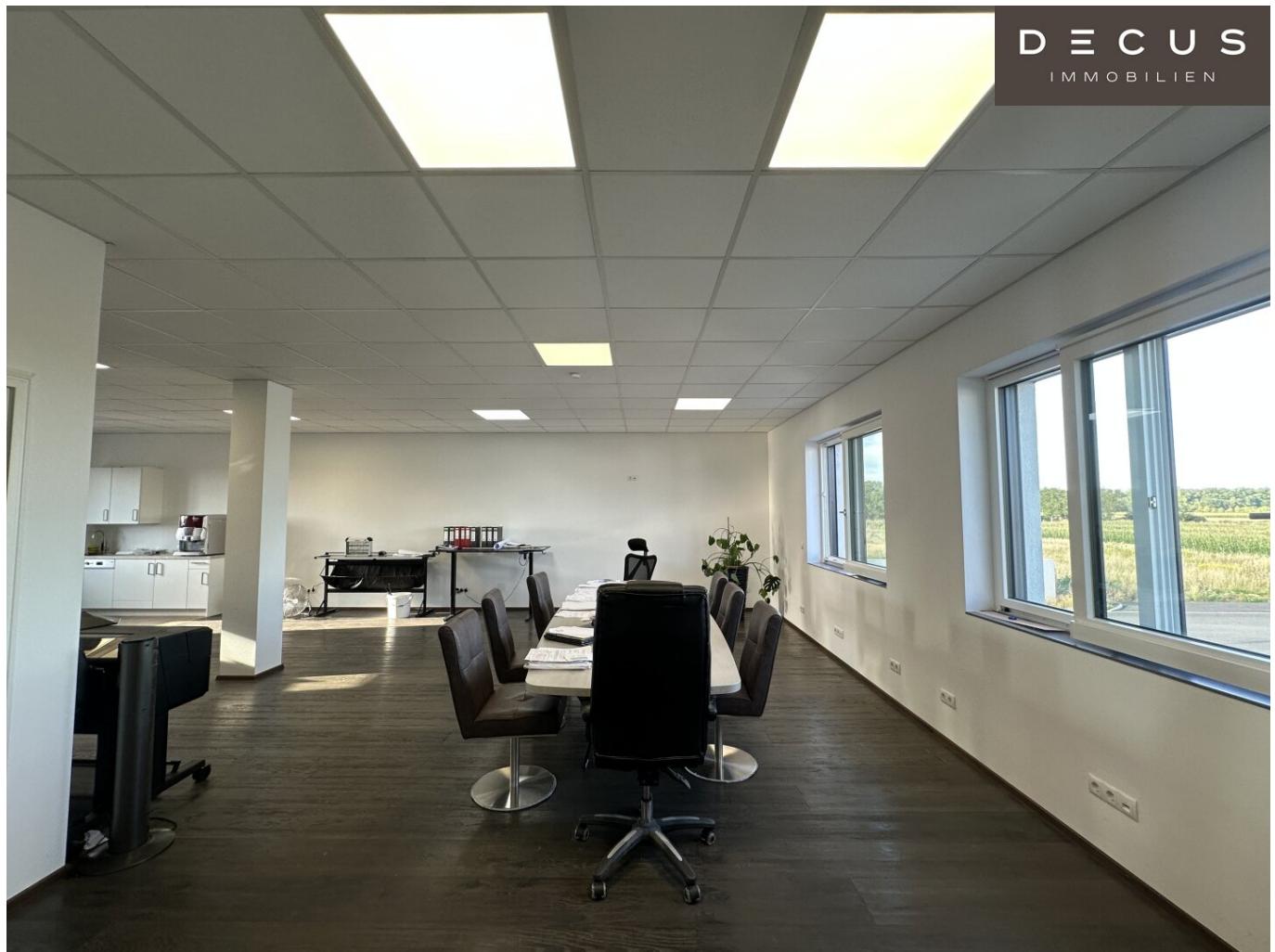
T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

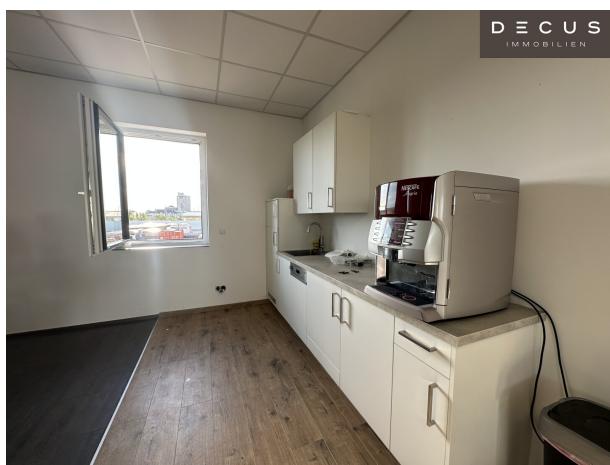
D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN

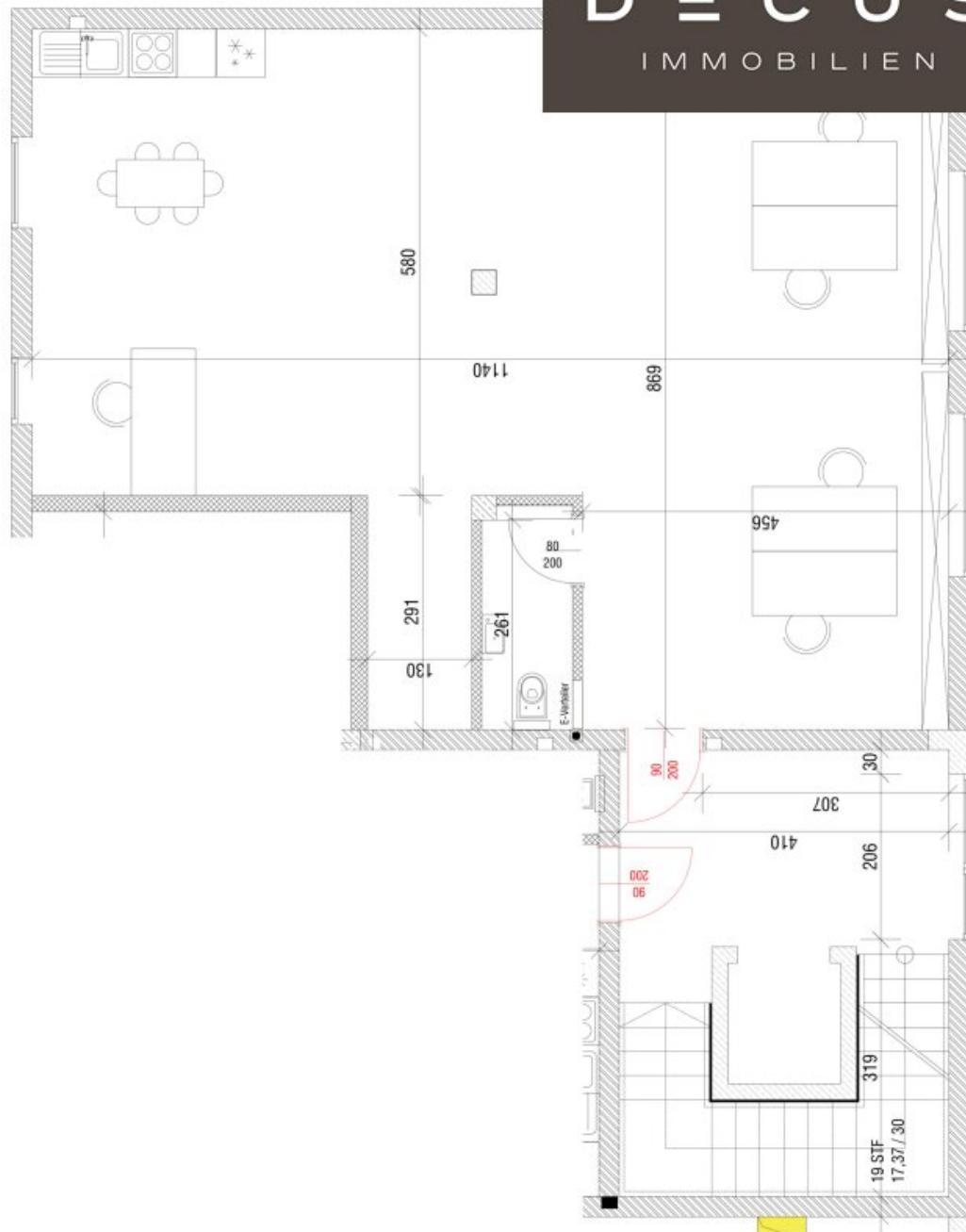


D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN



Mietfläche Gewerbliche Nutzung

hobe bau gmbh

Obergeschoss 1\_Büro 2

Dateibezeichnung	025	Plannummer
Bearbeiter	BA	Massstab
Format	A3	Datum
		1:50
		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:** 87,17 m<sup>2</sup> (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:

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

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

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <7.250m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <250m  
Polizei <7.250m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap