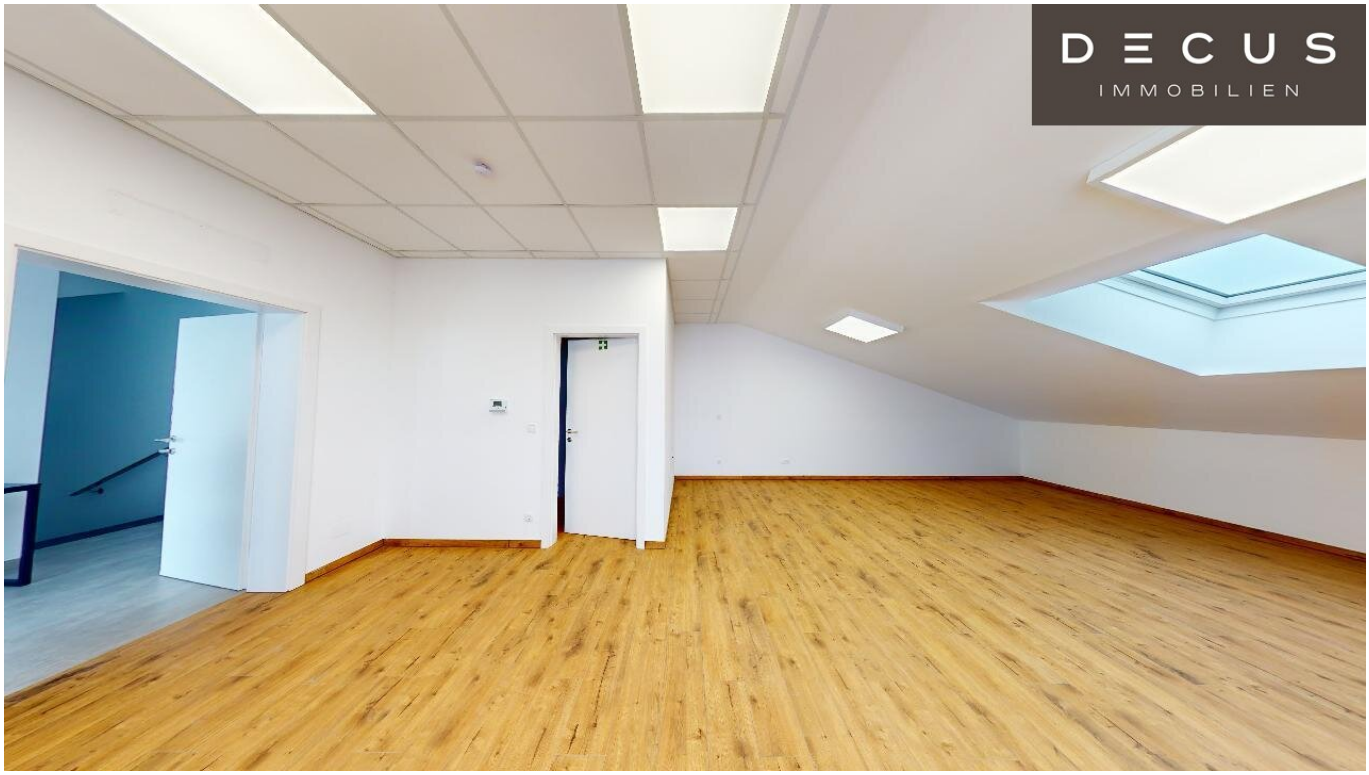
PRAXIS | BÜRO | ERSTBEZUG | ALL IN MIETE



Objektnummer: 1139805

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:	48,00 m²
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaltmiete (netto)	500,00 €
Kaltmiete	500,00 €

Ihr Ansprechpartner

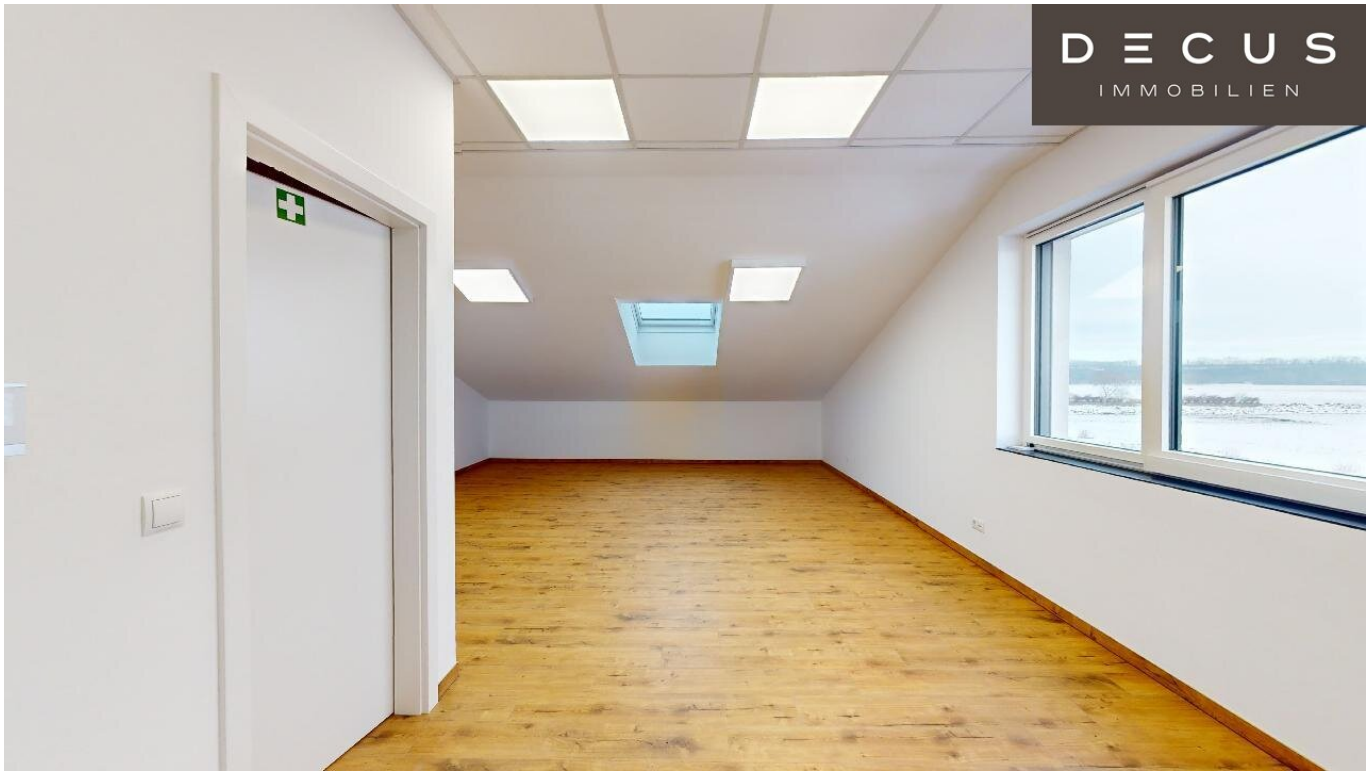


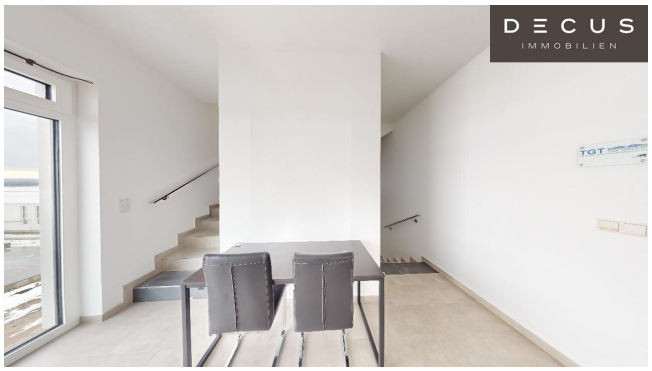
Meralda Beljur

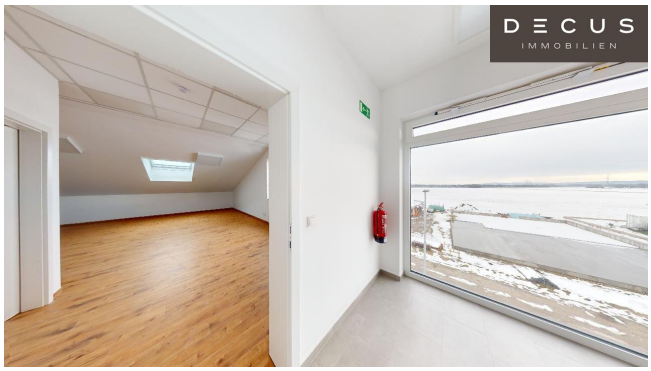
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

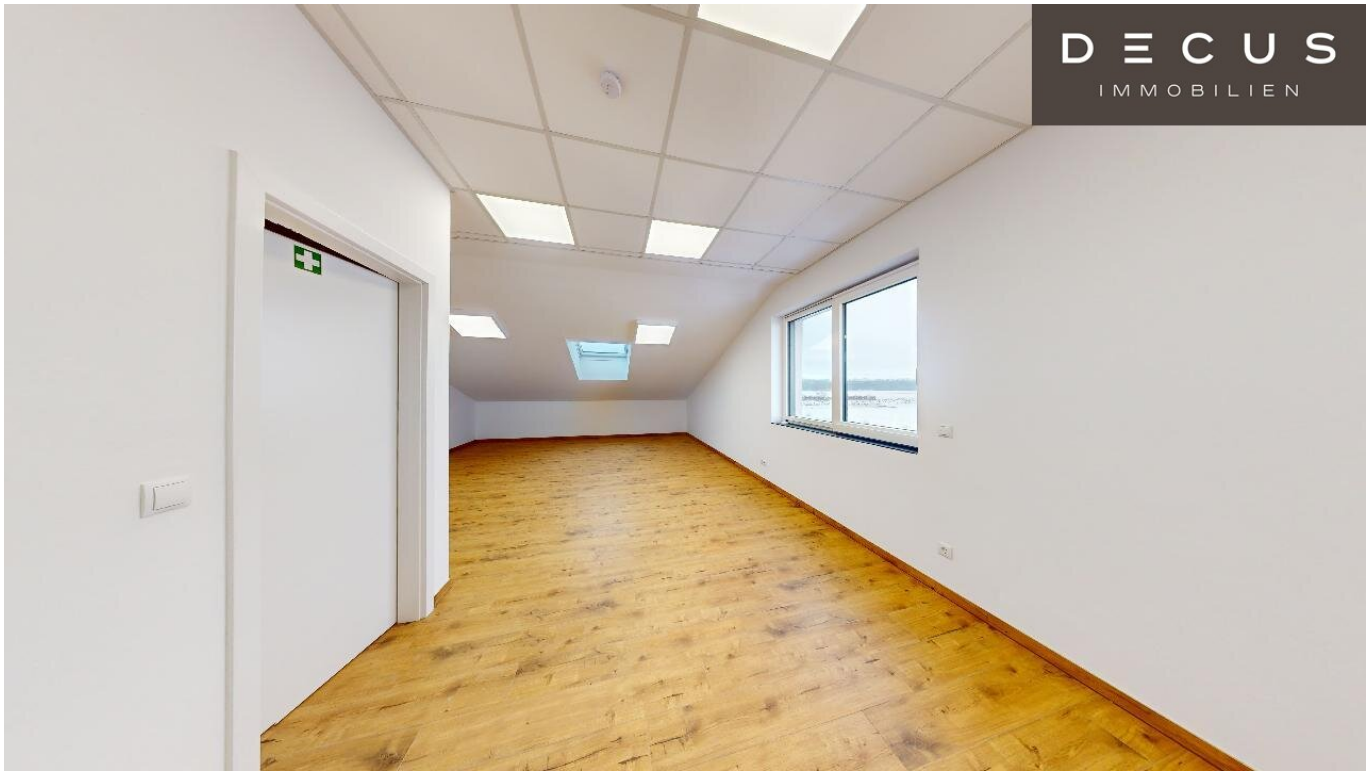
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

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

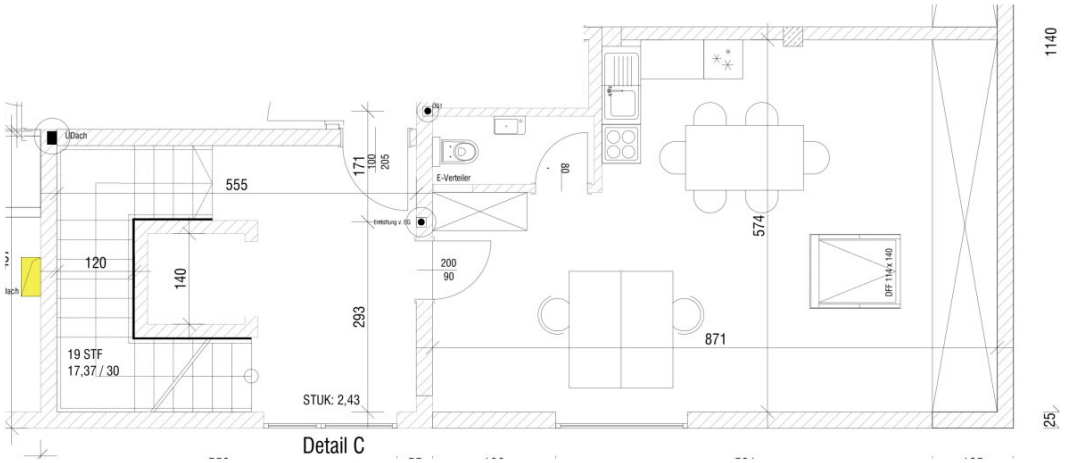







DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN



Mietfläche Gewerbliche Nutzung

Obergeschoss 2_ Büro 3

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.

Objektdetails:

- **Lage:** Wirtschaftspark 5, 3462 Absdorf
- **Fläche:** 48 m²
- **Etage:** 2. Obergeschoss
- **Heizung:** Fußbodenheizung (Wärmepumpe)
- **Zustand:** Neubau, Erstbezug

Besonderheiten:

- **Eigenes WC:** Genießen Sie die Privatsphäre eines eigenen Badezimmers direkt in Ihrem Büro.
- **Internet inkludiert:** Profitieren Sie von einer bereits vorhandenen Internetverbindung, damit Sie sofort produktiv durchstarten können.
- **LAN-Verbindung:** Modernste Technologie für eine zuverlässige und schnelle Vernetzung.
- **Mitbenutzung der Etagenküche:** Entspannen Sie sich in der Pause und nutzen Sie die hochwertig ausgestattete Etagenküche, die zum gemeinschaftlichen Austausch einlädt. **Küchenanschlüsse im Büroraum vorhanden für eigene Küche.**

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Eigener Stromzähler:** Sie behalten stets den Überblick über Ihren Energieverbrauch.
- **Fahrzeugabstellplätze vorhanden:** Komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude für einen stressfreien Arbeitsalltag.
- **Nur 2 Gehminuten zum Bahnhof:** Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für eine bequeme Erreichbarkeit.

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