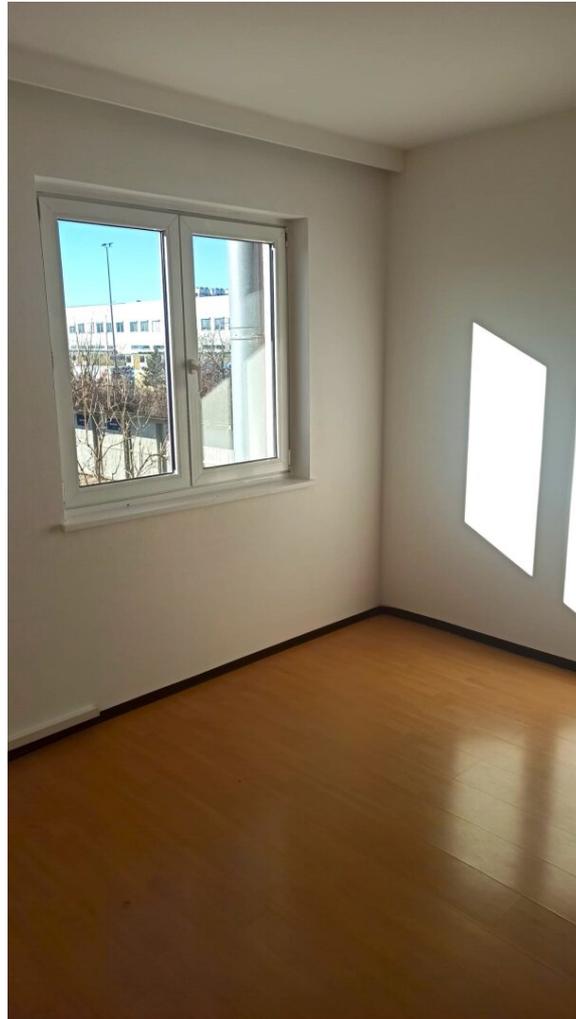


**AUTOBAHNABFAHRT BADEN - OEYNHAUSEN, 50 m<sup>2</sup>  
Büro - Praxis - Studio, 2 Zimmer, Extraküche,  
Gartenmitbenutzung**



**Objektnummer: 1740**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Oeynhausen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,52
<b>Kaltmiete (netto)</b>	500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	640,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	146,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete € 876,00 inklusive Betriebskosten, Heizung und 20 % MwSt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Ros**

ROS REALITÄTEN (G)  
Kaiserstraße 14 / 9  
1070 Wien

T +43 1 526 70 60-10  
H +43 664 200 2027  
F +43 1 526 70 60 35

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

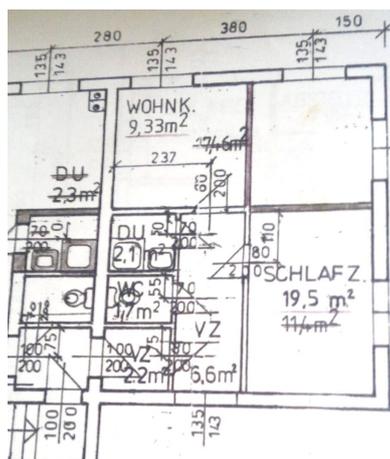


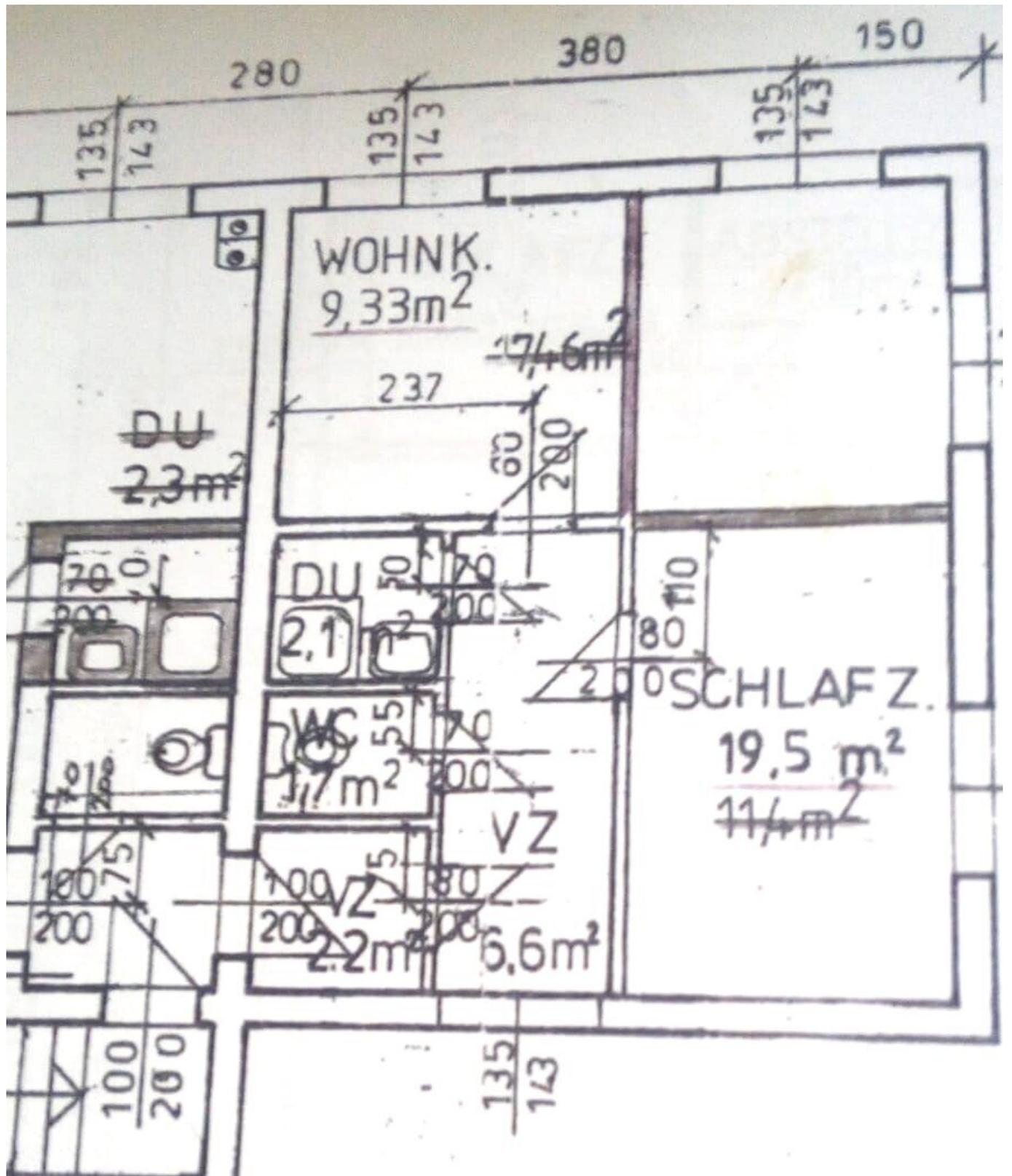
termin zur











## **Objektbeschreibung**

**IN DER GEWERBESTRASSE - OEYNHAUSEN BEI DER AUTOBAHNABFAHRT BADEN GELANGT DIESES ca. 50 m2 BÜRO - PRAXIS - STUDIO ZUR BERFRISTETEN VERMIETUNG!!**

**Vorzimmer, 2 getrennt begehbare Zimmer, Küche, Badezimmer und separates WC; Gartenmitbenutzung wird angeboten!**

**Keine Prostitution erlaubt.**

**Ausstattung:**

**+ komplette Küche inklusive aller Elektrogeräte**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**

**+ separates WC**

**+ Laminatböden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Doppelisoliertglasfenster**

**+ Gartenmitbenutzung**

**+ Hauszentralheizung**

**+ HWB 84 kWh/m<sup>2</sup>, fGEE 1,52**

**Lage**

**OEYNHAUSEN - GEWERBESTRASSE DIREKT BEI DER AUTOBAHNABFAHRT BADEN mit bester Infrastruktur (Baden-Triester Straße - Traiskirchen-Oberwaltersdorf) und Verkehrsanbindungen wie A2-Südautobahn Abfahrt Baden sowie die B17 Triester Straße mit den Linien 361 + 362 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 768,00 inkl. Betriebskosten und 20 % MwSt.**

**Heizungs-Akonto: € 108,00 inkl. 20 % MwSt.**

**Kaution: € 2.630,00 per Überweisung;**

**Provision: € 2.628,00 inkl. 20 % MwSt.**

**Vergebührung beim Finanzamt: € 525,60**

**Strom, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht.**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**A2-Südautobahn Abfahrt Baden sowie die B17 Triester Straße mit den Linien 361 + 362 sind in unmittelbarer Nähe**

**ANFRAGEN BITTE NUR VIA MAIL STELLEN! DANKE**

**Immobilienberater: GÜNTER ILLETSCHKO**

**E-Mail: guenter.illetschko@gmx.at**

**Tel. +43 650 4080448**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <2.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap