# Geräumiges Büro in Stilhaus - Zentrumslage!



Ansicht 2

## Objektnummer: 202/07851

## Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3130 Herzogenburg |
| **Nutzfläche:** | 346,94 m² |
| **Zimmer:** | 15 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 206,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,45 |
| **Gesamtmiete** | 3.377,42 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.354,50 € |
| **Miete / m²** | 6,79 € |
| **Betriebskosten:** | 460,02 € |
| **USt.:** | 562,90 € |

**Provisionsangabe:**

3 BMM

# Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

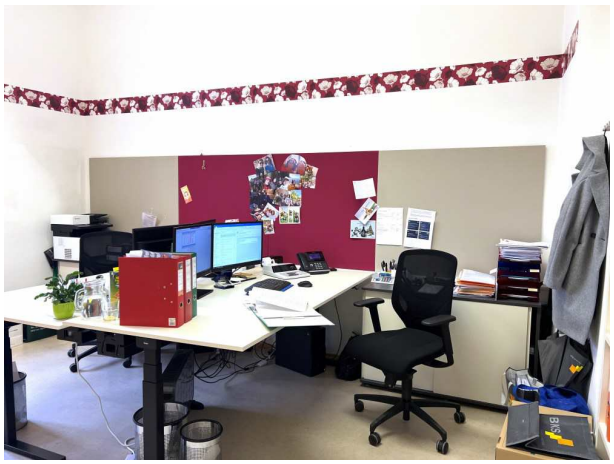
T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3





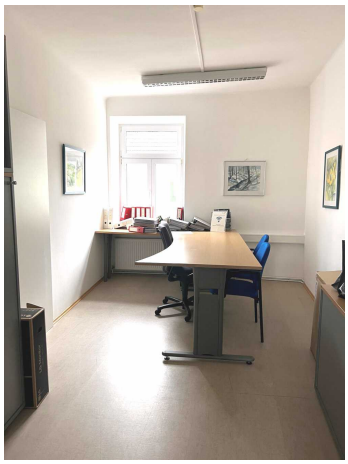






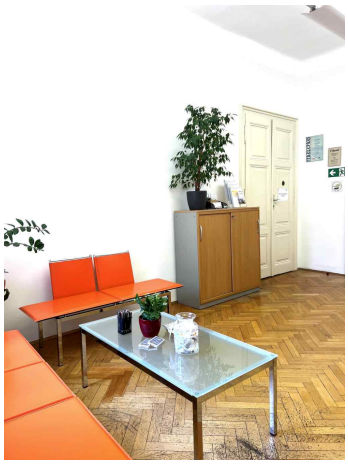


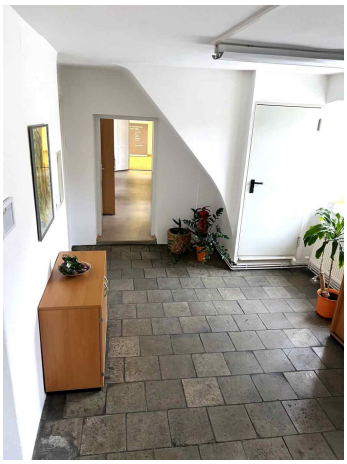








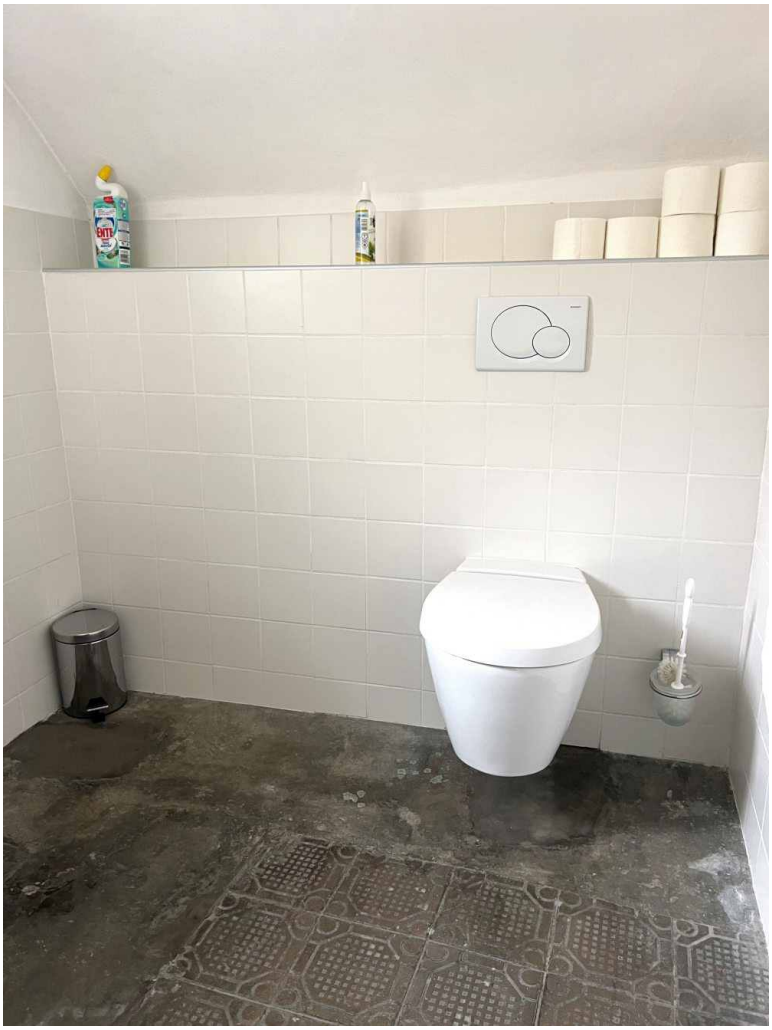




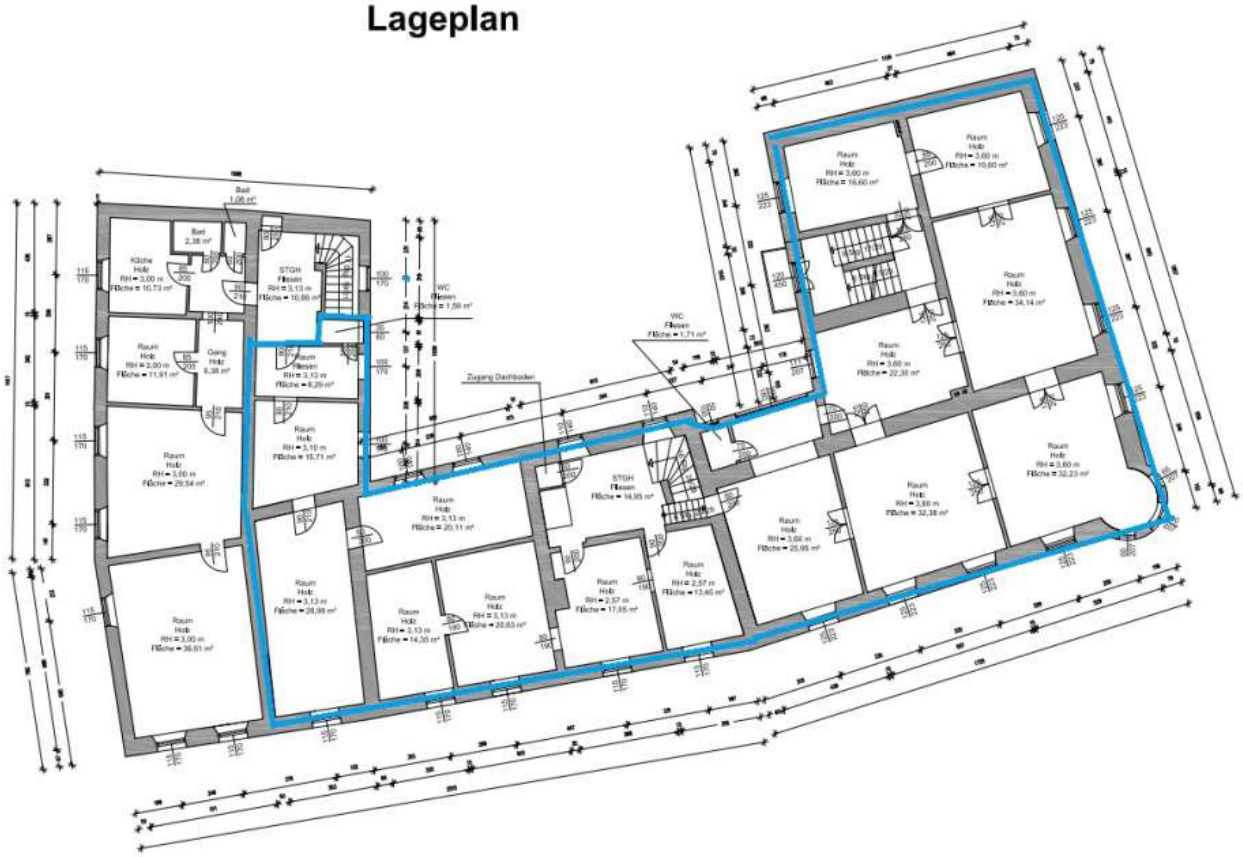


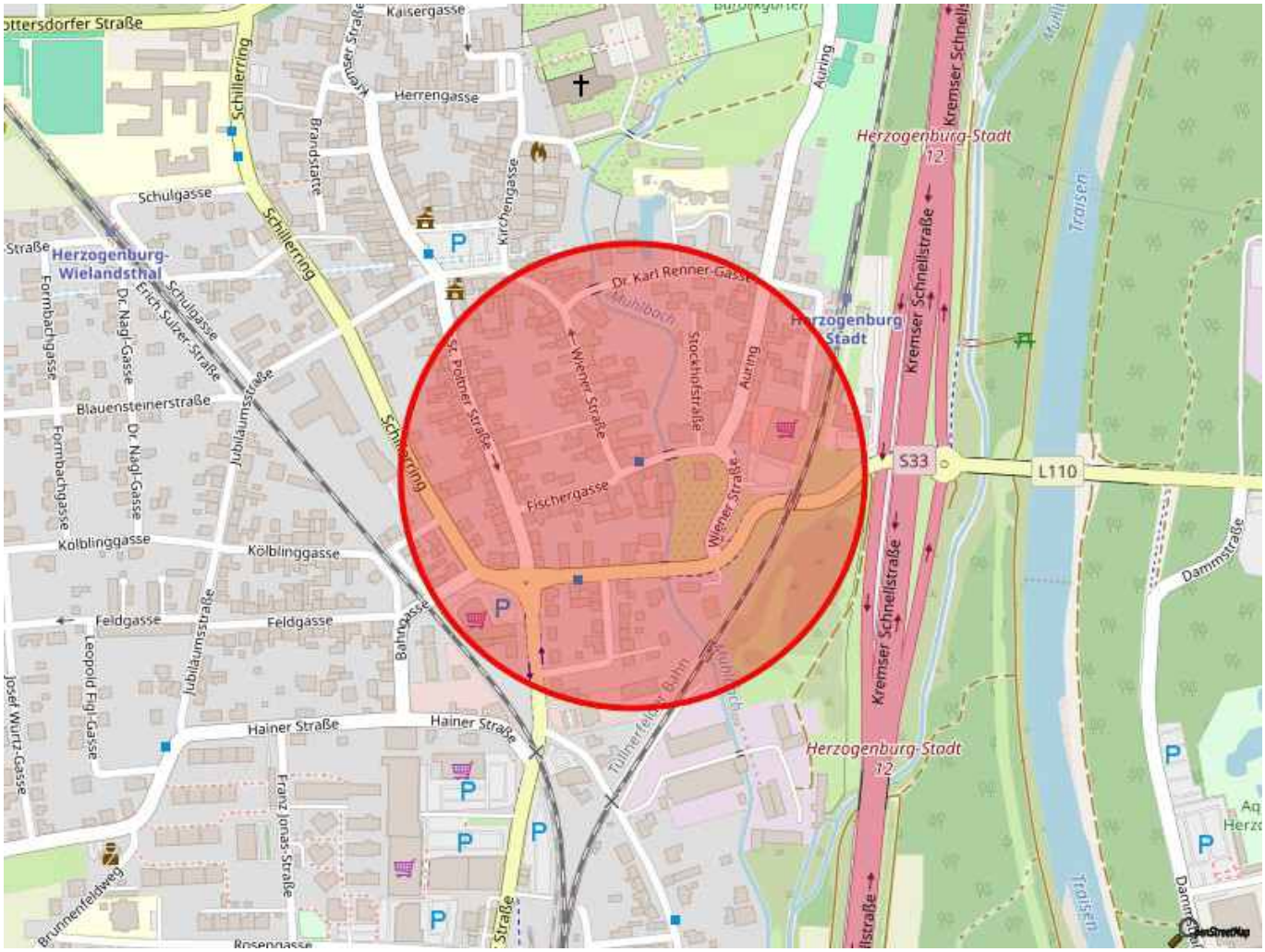






# Lageplan




Kaisergasse
Herrengasse
Schillerring
Schulgasse
Herzogenburg-
Wielandsthal
Dr. Karl Renner-Gasse
Muhlbach
Herzogenburg
Stadt
Kremser Schnellstraße
Auring
Traisen
Herzogenburg-Stadt
12
S33
L110
Wiener Straße
Stockhofstraße
Fischergasse
Blauensteinerstraße
Kölblinggasse
Feldgasse
Bahngasse
Hainer Straße
Dammstraße
Jubiläumsstraße
Formbachgasse
Dr. Nagl-Gasse
Leopold Figl-Gasse
Josef Wurtz-Gasse
Franz Jonas-Straße
Brunnerfeldweg
Rosengasse

# Objektbeschreibung

**Geräumiges Büro in Stilhaus - Zentrumslage!**

Lage:
Das Büro befindet sich in einer **absoluten Toplage** am Rand der Innenstadt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Zentrumslage (Bahnhof) sehr gut gegeben, ebenso wie die Erreichbarkeit von Autobahn und Schnellstraße.

Raumprogramm:
Die **ca. 346,94 m²** große Einheit befindet sich im 1. Obergeschoß und besteht aus:
15 Büroräumen, Stiegenhaus und zwei WC´s.
Zudem **besteht die Möglichkeit zwei Lager (ca. 21m² und ca. 24m²) in der Liegenschaft anzumieten**.
Das derzeit im Objekt befindliche Inventar kann nach Rücksprache mit dem derzeitigen Mieter übernommen werden.

Parkmöglichkeiten:
Zahlreiche gebührenfreie Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Beheizung:
Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mittels Zentralheizung.

Vertragskonditionen:
Mietvertragsdauer **nach Vereinbarung (Richtwert 4 - 10 Jahre)**

Kosten:
Die **monatliche Miete von EUR 3.377,42 beinhaltet Hauptmietzins, Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer.**
Zudem ist ein Heizkostenakonto von monatlich EUR 423,29 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:
Kaution: EUR 10.000,00
Vergebührung: je nach Jahres-Bemessungsgrundlage
Vermittlungsprovision: 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt.

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Energieausweis:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C-F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 206,3 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,45.

Besichtigung:
Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Objektnummer: **7851**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.