

## **Neu Saniertes Bürohaus mit 7 Zimmern, Terrasse und Garten**



**Objektnummer: 310019**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wartmannstetterstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	450,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	1.774,45 €
Kaltmiete	1.874,98 €
Betriebskosten:	100,53 €
Heizkosten:	208,33 €
USt.:	416,67 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

Friends Immobilien List GmbH





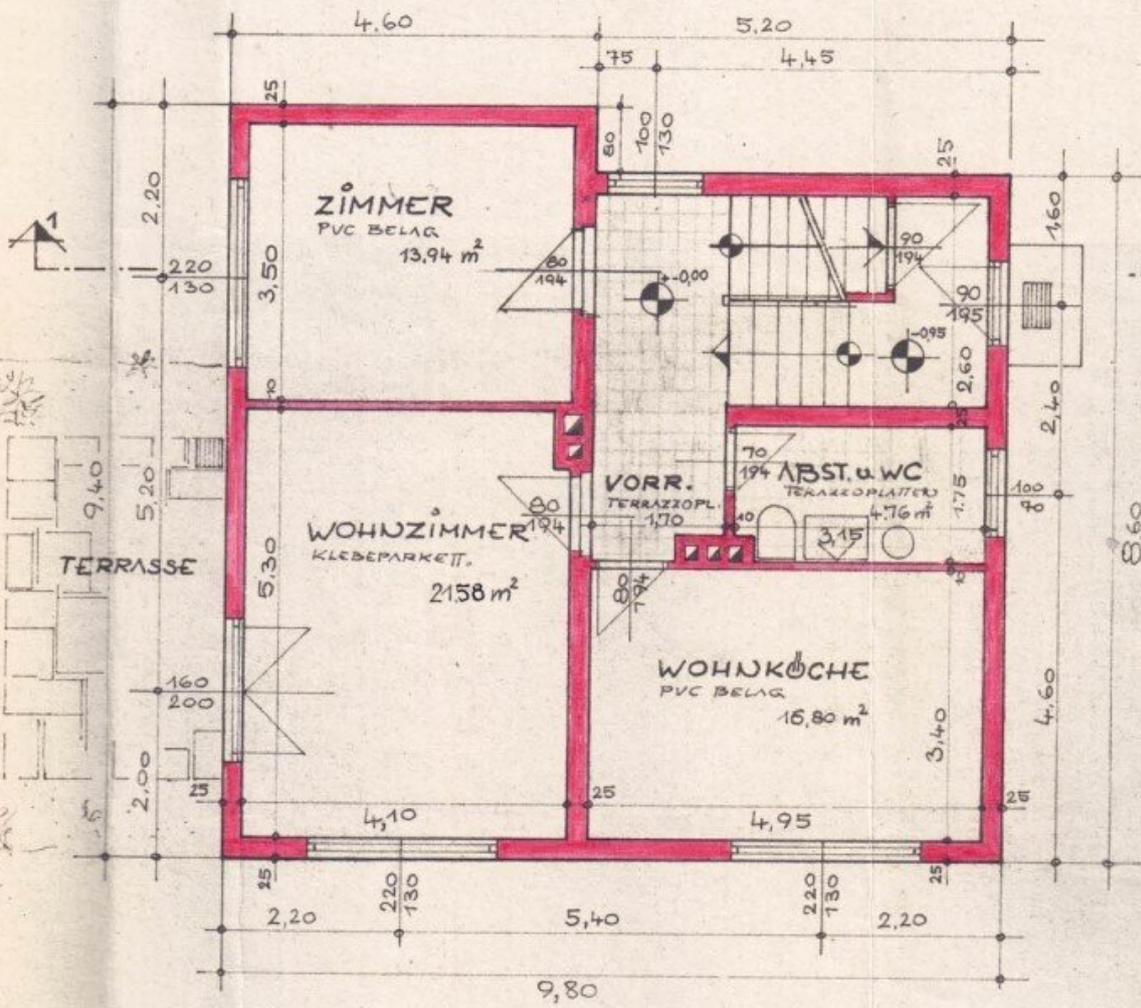




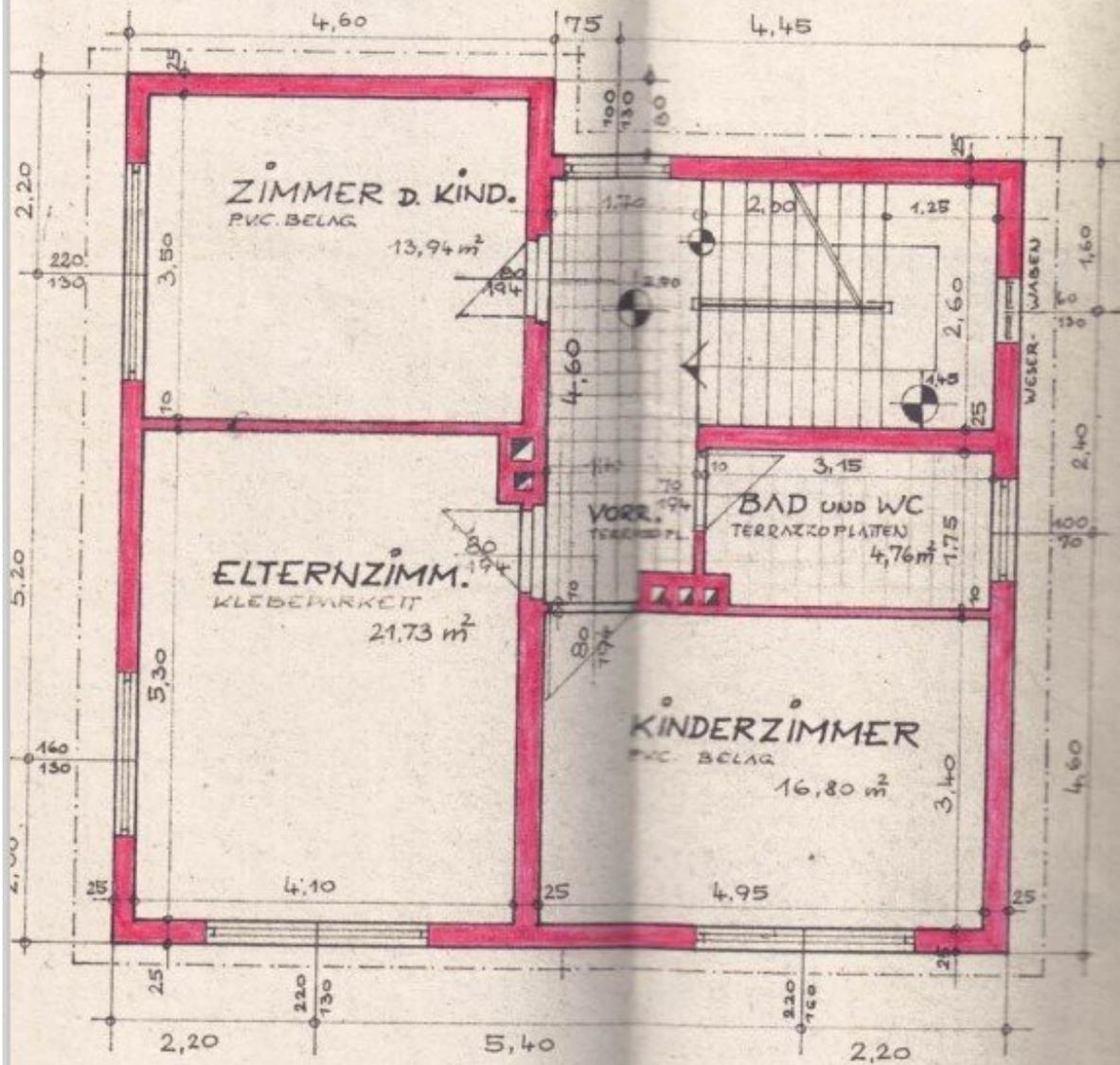








ERDGESCHOSS.



OBERGESCHOSS.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein ca. 155m<sup>2</sup> großes Bürohaus, mit mehreren verschließbaren und getrennten Büroziimmern, 2 Küchen, 3 Badezimmern und 3 WCs, einer Terrasse und einem großen Garten.

Das gesamte Gebäude wurde seit Ende 2023 erneuert und die letzten Arbeiten wurden 2024 durchgeführt. Das Bürohaus ist nur

**5 Minuten** mit dem Auto vom Zentrum Neunkirchen

**13 Minuten** von Wiener Neustadt und

nur **1,9km (2 Minuten)** von der Autobahnauffahrt S6

entfernt.

Einige Bereiche wurden im ursprünglichen Zustand belassen, damit man nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen gestalten und verändern kann. Küchenbereiche sowie verschiedene Büroräumlichkeiten sind derzeit noch unvollendet, jedoch bereits für den optischen Feinschliff vorbereitet.

### **Erdgeschoss**

2 Bürozimmer

1 Große Küche mit Speis und Aufenthaltsbereich

1 WC mit Handwaschbecken WC-Vorraum

### **Obergeschoss**

2 Bürozimmer

Platz für Teeküche, ansonsten großer Raum

1 WC und 1 Badezimmer

### **Dachgeschoss**

2 Bürozimmer

1 Badezimmer mit WC

Nach der Erstellung des Energieausweises wurden zwischenzeitlich alle Fenster und die Balkontüre getauscht (2024).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <750m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap