

**VERWIRKLICHEN SIE IHREN BÜRO- ODER
PRAXISTRAUM EV. MIT WERKSTATT ODER SCHAURAUUM**



Objektnummer: 2390

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	172,15 m ²
Gesamtfläche:	247,05 m ²
Lagerfläche:	26,84 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	150,55 m ²
Kaltmiete (netto)	1.130,00 €
Kaltmiete	1.240,00 €
Miete / m ²	6,56 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	248,00 €
Provisionsangabe:	

4.464,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

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











NUTZFLÄCHENERMITTLUNG
nach §17 Abs 3 MRG aus Naturmaßen
Aufmaß am 3. Februar 2020

Mieteneinheit auf der Liegenschaft:
EZ: 297 KG: Oberlanzendorf
Obere Hauptstrasse 25, A-2326 Lanzendorf

Raum 1	Zimmer	25,85m ²
Raum 2	Zimmer	24,41m ²
Raum 3	Zimmer	26,71m ²
Raum 4	Zimmer	26,66m ²
Raum 5	Bad	10,97m ²
Raum 6	Zimmer	11,56m ²
Raum 7	Gang	14,59m ²
Raum 8	Abstellraum	1,05m ²
Raum 9	WC	1,22m ²
Raum 10	Wohnküche	20,86m ²
Raum 11	Abstellraum	8,27m ²
Wohnnutzfläche		172,15m²

Raum 12	Garage	48,06m ²
Raum 13	Lager	26,84m ²
Nutzfläche GESAMT		247,05m²

Garten 150,55m²

- Nutzfläche
- Gartenfläche der Mieteneinheit

Diese Nutzflächenbestimmung wurde nach *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, durchgeführt.

Nutzflächenermittlung

BAUVORHABEN
Nutzflächenermittlung Mieteneinheit
Obere Hauptstrasse 25, 2326 Lanzendorf

Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN BÜRO/WERKSTATT/ATELIER/SCHAURAUM/PRAXIS!

DIESES OBJEKT BEFINDET SICH GERADE IN DER SANIERUNGSPHASE. SIE KÖNNEN "JETZT" GERNE NOCH MITBESTIMMEN.

HIGHLIGHTS

- großzügige Nutzflächen
- große Freifläche
- Holzböden
- sehr gute Aufteilung
- Lager
- 2 Garagenplätze

AUFTEILUNG

- Eingangsbereich
- 4 wunderschöne, ungefähr gleich große Zimmer
- 1 kleineres Zimmer
- Wohnküche

- Bad mit Dusche
- sep. Toilette
- großer Abstellraum
- Lager
- 2 Garagenplätze
- Garten

FLÄCHE:

Bürofläche mit Abstellraum: ca. 172m²

Lager: ca: 27m²

Garage: ca. 50m²

GESAMTFLÄCHE: ca. 250m²

Gartenfläche: ca. 150m²

VERFÜGBARKEIT:

nach Vereinbarung

MIETDAUER:

5 Jahre

Lage & Infrastruktur/Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu gestalteten Bahnhof zeichnet sich auch durch ein umfangreiches infrastrukturelles Angebot, erreichbar durch die günstige Verkehrsanbindung, aus und ist optimal fürs tägliche Pendeln nach Wien: mit der Bahn beträgt die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof / Wien lediglich 12 Minuten – mit dem Auto benötigen Sie über die A4 für die gleiche Strecke ca. 28 Minuten.

Die Gemeinde bietet Lebensqualität mit fast ländlichem Charakter: so gibt es in unmittelbarer Nähe eine Freizeitanlage mit großem Abenteuerspielplatz und die nahe an die Wohnhausanlage grenzenden Spazier- und Wanderwege ermöglichen weitläufige Ausflüge mit der Familie und laden zum Joggen und Radfahren ein.

PREISE:

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und 20% USt. (ohne Heizung und Strom): **EUR 1.488,00**

Provision: 3BMM; Kautions: EUR 4.500,00

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

Das Team von Immobilien@Rabas steht Ihnen gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ursula Rabas, Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.750m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.250m
Höhere Schule <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <2.750m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.750m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap