

## **moderene Büroeinheit mit Top-Ausstattung**



Bürohaus Muster F3

**Objektnummer: 202/07893**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilienreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Nutzfläche:</b>	23,42 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	393,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	281,04 €
<b>Miete / m²</b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	46,84 €
<b>USt.:</b>	65,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

für den Mieter provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T 02742/35243879  
H 0664/43 99 923  
F 02742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

min zur



## Objektbeschreibung

Das Büro in der Industriestraße in Herzogenburg befindet sich in einer gut angebundenen, industriell geprägten Umgebung. Die Lage bietet zahlreiche Vorteile für Unternehmen:

**Verkehrsanbindung:** Die Industriestraße ist über die B1 gut erreichbar, welche eine direkte Verbindung zu den nahegelegenen Städten St. Pölten und Krems an der Donau bietet. Zudem ist die Autobahn A1 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an Wien und andere wichtige Wirtschaftszentren ermöglicht.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Herzogenburg ist gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof Herzogenburg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach St. Pölten und weiter nach Wien.

**Infrastruktur:** In der unmittelbaren Umgebung des Büros befinden sich diverse Dienstleistungsunternehmen, Produktionsbetriebe sowie Logistikfirmen, die Synergien und Geschäftsmöglichkeiten bieten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomische Angebote sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

**Wirtschaftliches Umfeld:** Herzogenburg ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl an mittelständischen Unternehmen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Die Region profitiert von ihrer zentralen Lage in Niederösterreich und der Nähe zu wichtigen Ballungsräumen.

Diese Lage macht das Büro in der Industriestraße zu einer attraktiven Option für Unternehmen, die von einer strategisch günstigen Position und einem lebendigen wirtschaftlichen Umfeld profitieren möchten.

### Büro Top 17

- >> bezugsfertiger und klimatisierter Büroraum
- >> Gemeinschaftsküche und sanitäre Anlagen
- >> Besprechungsräume optional buchbar
- >> Highspeed LAN / WLAN
- >> Netto-Mietzins Euro 12,00 / m<sup>2</sup> zuzüglich Betriebs- und Energiekosten, exklusive USt.
- >> Betriebskosten-àconto ca. Euro 2,00 netto pro Monat
- >> Heizkosten-àconto ca. Euro 1,00 netto pro Monat

### KFZ-STELLPLÄTZE beim Bürohaus:

- >> Netto-Mietzins Euro 20,00 / Stellplatz zuzüglich 20 % USt.

### NEBENKOSTEN:

- >> Kautions: einmalig, 4 Brutto-Monatsmieten
- >> Vergebühung: einmalig, je nach Vertragslaufzeit ab 3 % des Jahresgesamtmietzinses

- >> Vertragslaufzeit: Mindestmietdauer 3 Jahre
- >> Vermittlungsprovision: keine, für den Mieter provisionsfrei

ENERGIEAUSWEIS Bürogebäude vom 20.12.2017:

- >> HWB 41,70 kWh/m<sup>2</sup>a
- >> fGEE 0,70

INTERESSE GEWECKT? Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details und erstellen Ihnen Ihr individuelles Angebot nach Ihrem Flächenbedarf.



## **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.