

**Moderne Praxisfläche in zentraler Lage - perfekt für Büro  
oder Praxis in Neunkirchen!**



**Objektnummer: 1968**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien  
Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Nutzfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	739,04 €
<b>Kaltmiete</b>	886,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,89 €
<b>Heizkosten:</b>	140,00 €
<b>USt.:</b>	205,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.192,95 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Sommer**

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H  
Wiener Straße 9  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82 14

F +43 2635 627 82 75











## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer neuen Büro- oder Praxisfläche in einer zentralen Lage? Dann ist dieses Angebot in Neunkirchen genau das Richtige für Sie! Die rund 92,00 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich in der 1. Etage (mit Treppenlift!) eines gepflegten Gebäudes und bietet Ihnen einen ruhigen und professionellen Arbeitsplatz.

Das Highlight dieser Immobilie ist die vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Egal ob als Büro oder Praxis, hier können Sie Ihre individuellen Bedürfnisse optimal umsetzen. Die 3 großzügigen Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihr Team sowie für Ihre Kunden oder Patienten. Auch eine Küche sowie ein Badezimmer stehen zur Verfügung. Die Räumlichkeiten wurden vor kurzem neu saniert und lassen sich problemlos nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die zentrale Lage. Sie erreichen die Büro- oder Praxisräume bequem mit dem Bus, da sich der Busbahnhof in unmittelbarer Nähe befindet. Vom Bahnhof bis ins Zentrum sind es ca. 20 Gehminuten. Auch für Ihre Kunden oder Patienten ist die Anreise problemlos möglich, da sich in der direkten Umgebung diverse Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Supermärkte, Bäckereien, ein Einkaufszentrum und Parkplätze befinden.

Das Objekt verfügt über 2 Eingänge. Über einen außenliegenden Stiegenaufgang gelangt man über eine einladende Terrasse, die auch mitbenutzt werden darf, zu einem der Eingänge. Über einen separaten Treppenaufgang, mit eigenem Treppenlift, gelangt man zu einem weiteren Büroeingang und ist somit Barrierefrei!

Diese Investition lohnt sich jedoch, da Sie hier langfristig von einer professionellen und zentralen Lage profitieren und somit beste Voraussetzungen für Ihren geschäftlichen Erfolg schaffen.

Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Monatliche Miete:

Nettomiete.....Euro 739,04

Betriebskostenaconto.....Euro 147,98

Heizkostenaconto.....Euro 140,00

Ust.....Euro 205,39

-----

Gesamt.....Euro 1.232,32

### **Einmalige Kosten:**

Kaution.....Euro 3.080,79

Fia. Geb. ....Euro 443,64

Honorar.....Euro 3.192,95

Gesmt.....Euro 6.717,38

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap