

**BÜRORÄUME - PRAXIS - SCHULUNGSRÄUME - hier
können Sie selbst wählen!**



SYMBOLFOTO

Objektnummer: 7939/2300160744

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Bürofläche:	136,85 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,66
Kaltmiete (netto)	1.746,40 €
Kaltmiete	2.088,53 €
Miete / m²	12,76 €
Betriebskosten:	342,13 €
USt.:	417,71 €
Provisionsangabe:	

7.518,71 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Hier bieten sich viele Möglichkeiten für Ihre Selbstständigkeit!

Diese Geschäftsräume befinden sich im Erdgeschoß in einem modernen Wohnhaus. Das Haus wurde 2018 komplett generalsaniert und auf neuesten Stand gebracht. Modern, smart und auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt. Die Büros bieten Ihnen rund 136,85m² aufgeteilt auf drei Räume: Eingangsbereich/erstes Zimmer mit 44,24m² Fläche, zweites Zimmer mit rund 47,31m² und drittes Zimmer mit 45,30m². Die Zimmer können individuell gestaltet werden. Ein WC befindet sich auf der unteren Ebene und kann mitbenutzt werden.

Die Kostenaufstellung für Sie:

- **Monatsmiete gesamt inkl. Tiefgaragenparkplatz: EUR 2.602,23**
- **Nettomiete (excl. Betriebskosten, excl. 20 % USt., excl. HZG/WW): EUR 1.746,40**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 20 % USt.): EUR 342,13**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 417,71**
- **Kautions: EUR 10.408,92**
- **Mietvertrags-Befristung: 5 Jahre (kann auch verlängert oder angepasst werden)**
- **Mietvertragsvergebührung: EUR 1.503,74**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 10.408,92**

Hier einige Highlights der Wohn- und Geschäftsanlage:

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden
- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert

- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge
- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,- Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

Es stehen hier noch weitere Geschäfts,- Büro- oder Seminarräume zur Verfügung!

Die Infrastruktur in Wiener Neustadt ist ausgezeichnet. Der Hauptplatz und das Zentrum sind in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit den vielen Nahversorgern, Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie, Bus, Einkaufszentren, ... bietet Wiener Neustadt alles, was Sie für Ihr Leben benötigen. Der FH Campus mit 37 Studiengängen und das Landeskrankenhaus sind in rund 20 Minuten erreichbar. Der 180 Hektar großen Akademiestadion ist das größte Naherholungsgebiet von Wiener Neustadt mit Möglichkeiten zum , erholen, Spaziergehen, Laufen, Radfahren und Reiten. Weiters hat die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Wien ist in 40 Minuten über die A2 und in 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in rund 120 Gehminuten.

Ich freue mich auf Ihre eMail oder Anruf!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.