

**Büro mit Terrasse in zentraler Lage - ideal als Kanzlei - zu vermieten**



**Objektnummer: 153982004**

**Eine Immobilie von Kmetyko Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2640 Gloggnitz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	101,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.090,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.246,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,00 €
<b>USt.:</b>	249,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.Wirtschaftsing.(FH) Matthias Kmetyko**

Kmetyko Immobilientreuhand GmbH  
Maderspergasse 13  
2620 Neunkirchen

T +43 650 / 710 00 56  
H +43 650 / 710 00 56

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

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche in Gloggnitz, Niederösterreich! Diese großzügige 101,8m<sup>2</sup> Immobilie befindet sich in der begehrten 1. Etage und bietet Ihnen neben einer modernisierten Ausstattung auch eine ruhige und dennoch zentrale Lage.

Das Objekt besticht durch seine 4 geräumigen Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Arbeits- oder Praxisbedürfnisse bieten. Die hellen Fliesen und der hochwertige Parkettboden verleihen den Räumlichkeiten ein modernes und professionelles Ambiente, das Ihren Kunden und Mitarbeitern einen positiven ersten Eindruck vermitteln wird.

Doch nicht nur die Innenräume überzeugen, auch die außergewöhnliche Terrasse lädt zum Entspannen und Durchatmen ein. Hier können Sie in den Pausen frische Luft tanken und den Blick über die Stadt oder ins Grüne schweifen lassen.

Für angenehme Raumtemperaturen sorgt die Gas-Etagenheizung, die individuell regulierbar ist. Auch an eine Einbauküche wurde gedacht, damit Sie sich während der Arbeit auch kulinarisch verwöhnen können. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne ausgestattet, um Ihnen nach einem anstrengenden Arbeitstag eine wohltuende Auszeit zu ermöglichen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zum Bus und Bahnhof optimal. Auch in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind schnell zu erreichen.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und mieten Sie dieses Büro oder Praxisfläche in Gloggnitz! Die monatliche Miete beträgt inkl. USt. 1.495,20 € und bietet Ihnen ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Kontakt:

Für weitere Fragen und Besichtigungswünsche stehen wir Ihnen gerne unter der  
Telefonnummer

[+43 650 / 710 00 56](tel:+436507100056)

zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute! Wie freuen uns auf Sie!

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage unter [www.ibaustria.com](http://www.ibaustria.com)

Allgemeiner Hinweis:

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und/oder Dritten, welche mit Sorgfalt erhoben wurden. Diese sind unsererseits unverbürgt und ohne Gewähr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Kmetyko Immobilienreuehand GmbH.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR

ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER

BEARBEITEN KÖNNEN.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis.

Satz und Druckfehler vorbehalten.

Angaben laut Aussagen des Eigentümers.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap