

## Moderne, großzügige Gewerbefläche - vielseitig nutzbar!



**Objektnummer: 960/70860**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2471 Pachfurth                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2009                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 139,92 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,59                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 834,33 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.083,33 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 249,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 216,67 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

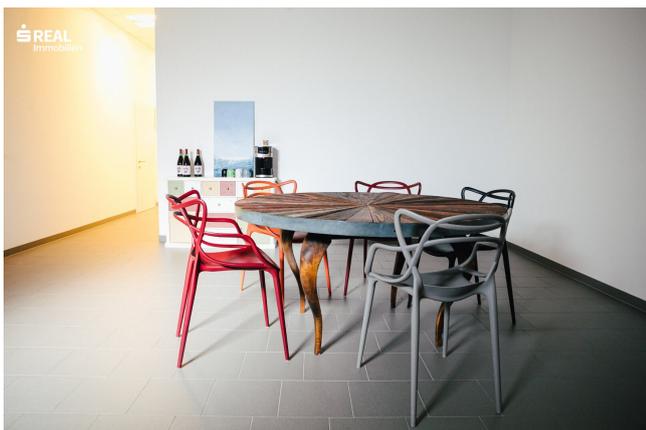


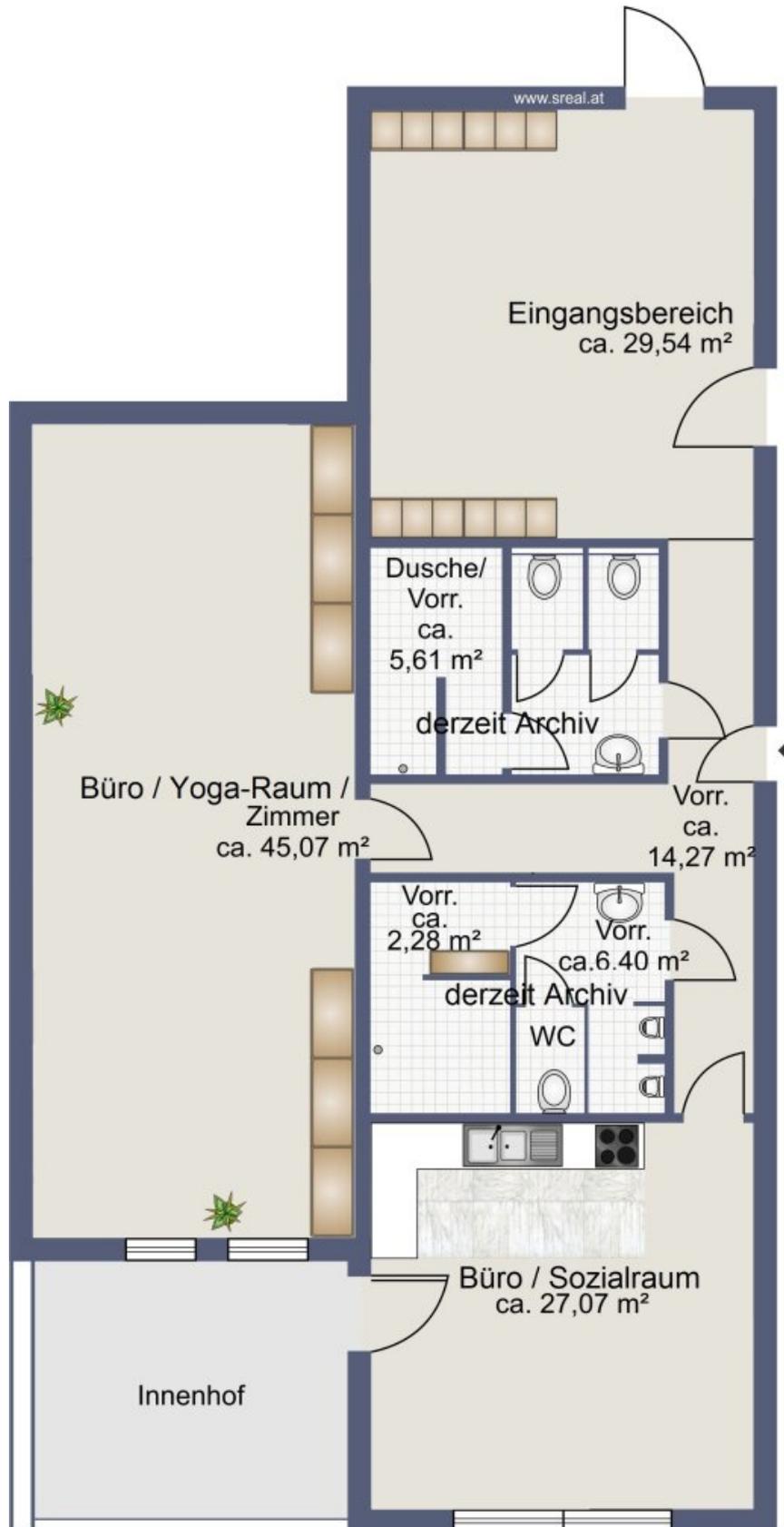
### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

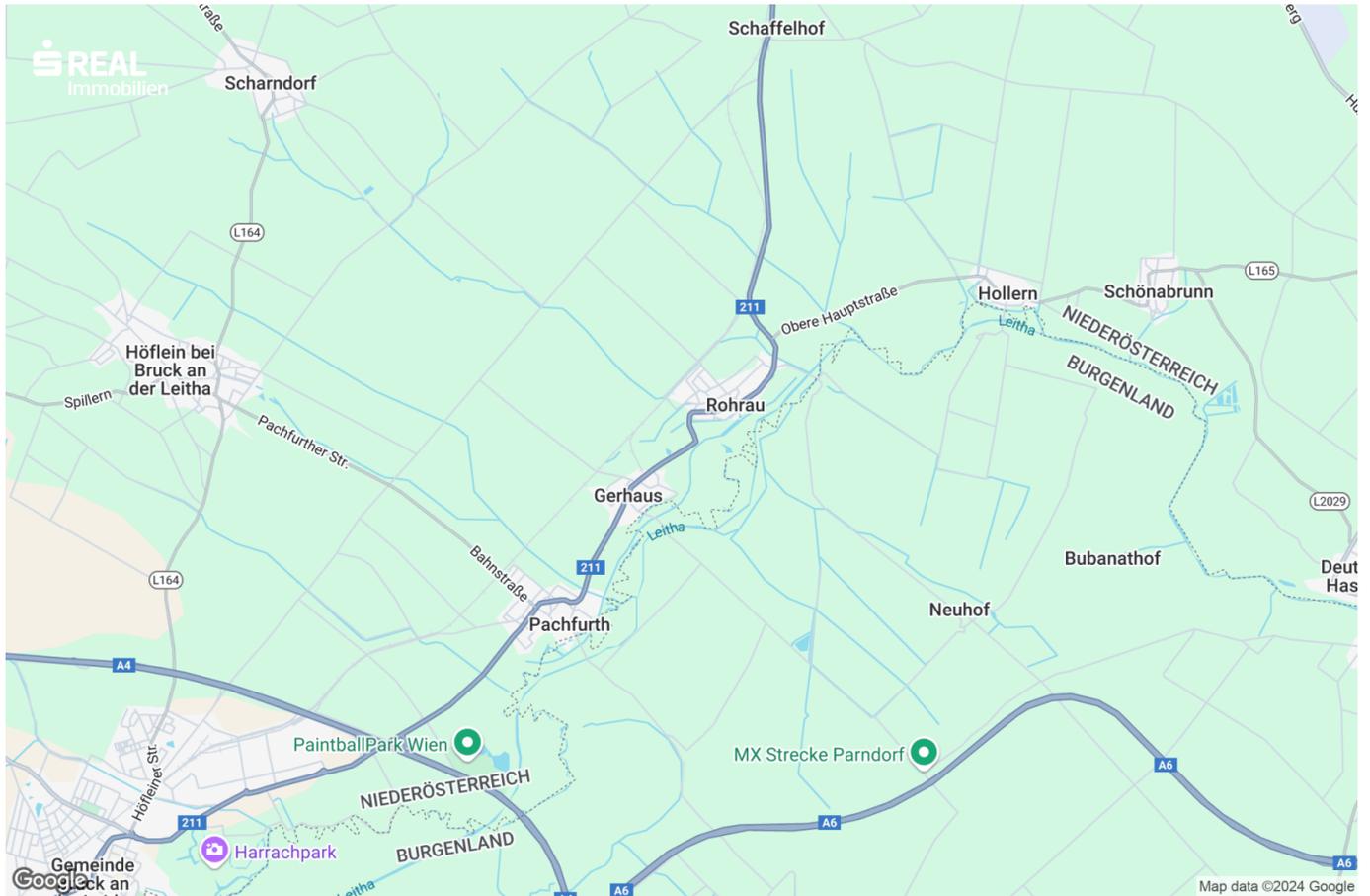
T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824







Skizze



## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche überzeugt durch ihre moderne Bauweise, großzügige Räume und einladende Atmosphäre. Ob Büro, Praxis, Ordinationsraum oder Yoga-Studio – hier finden Sie die perfekte Umgebung für Ihre berufliche Tätigkeit.

Highlights der Immobilie:

- + helle und großzügige Räume: große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Arbeitsklima
- + repräsentativer Eingangsbereich: der geräumige Eingangsbereich eignet sich ideal als Empfang oder Wartebereich und hinterlässt einen positiven ersten Eindruck
- + individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: es besteht die Möglichkeit zwei separate Nassräume (Damen und Herren) zu errichten
- + Parkplatzmöglichkeiten: ausreichend Parkplätze vor Ort bieten sowohl Ihren Kunden als auch Mitarbeitern hohen Komfort

Die Immobilie bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen. Mit moderner Infrastruktur, einer ansprechenden Raumaufteilung und einer hervorragenden Verkehrsanbindung eignet sich diese Fläche ideal für ein professionelles und inspirierendes Arbeitsumfeld.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit ausführlicher Fotodokumentation sowie die Adresse zugesendet.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Apotheke <1.500m

Arzt <6.000m

Klinik <6.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <6.000m

Universität <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <6.500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <6.500m

Post <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.