

**Modernes vielseitiges Geschäftslokal mit viel Lagerfläche
in Bad Vöslau – Nachhaltig, großzügig und ideal für Ihr
Business!**



Objektnummer: 7939/2300161367

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2008
Zustand:	Modernisiert
Gesamtfläche:	468,27 m²
Lagerfläche:	135,80 m²
Bürofläche:	332,47 m²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 59,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	2.990,00 €
Kaltmiete	2.990,00 €
USt.:	598,00 €
Provisionsangabe:	

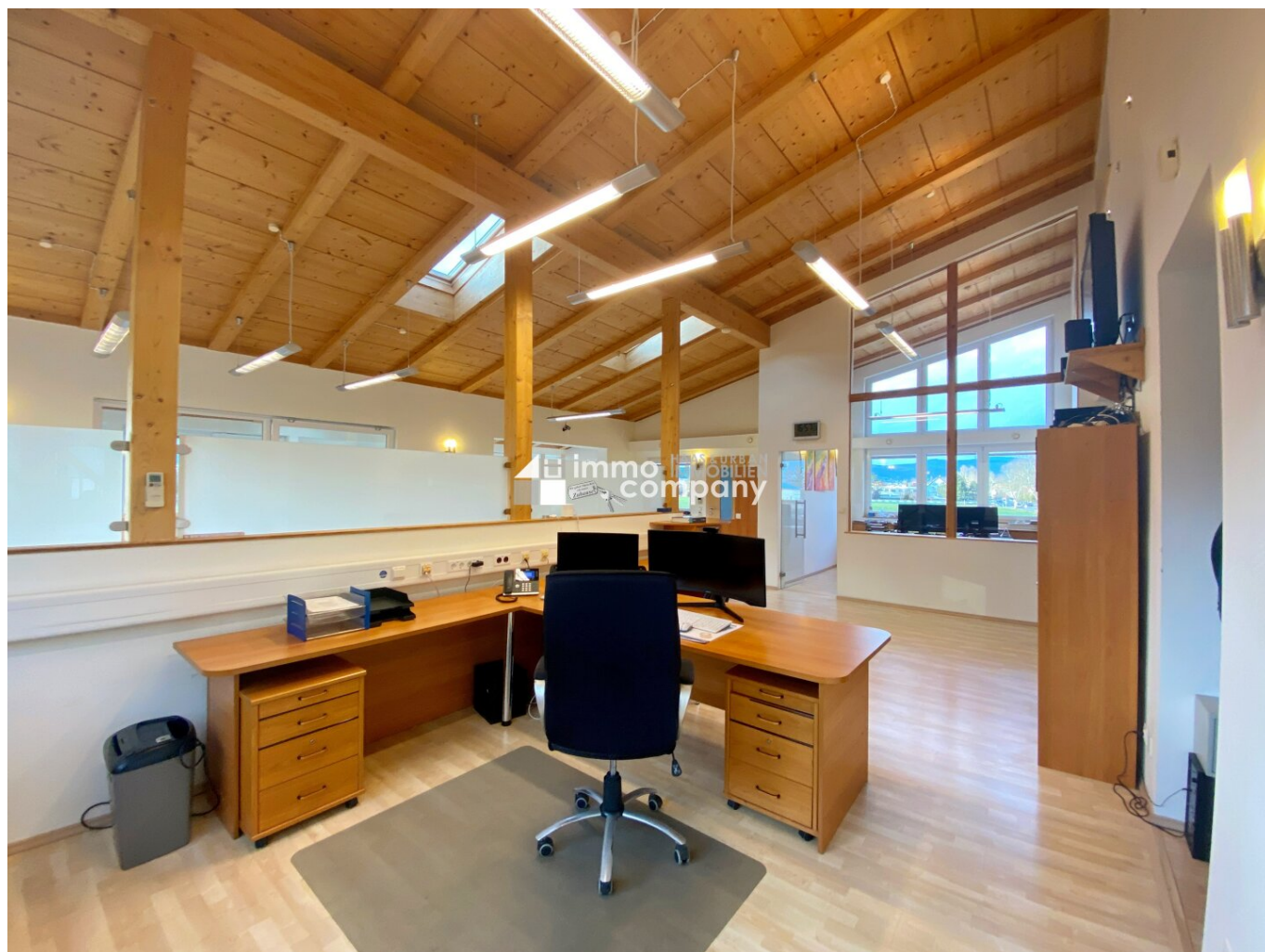
3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Monika Renner

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



Monika Renner
0699 / 184 100 81
monika.renner@immo-company.at

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at

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 auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail





**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.



 **immo company** **HAAS & URBAN
IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

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

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein vielseitige **Geschäftslokal** in **Bad Vöslau**, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die mit ihrer perfekten Kombination aus urbanem Flair und ländlicher Idylle überzeugt. Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen eine beeindruckende Fläche (Büro, Empfangsbereich, Sanitäranlagen usw.) von ca. 332,47 m² + Lagefläche von ca. 155,31 m², die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Im **Erdgeschoss** des Gebäudes befinden sich eine Zugangstüre mit einem großzügigem Eingangsbereich, der ideal für einen Schauraum genutzt werden kann. Von dort erschließt sich ein ansprechendes Stiegenhaus, der den Zugang in das Obergeschoss ermöglicht.

Gegenstand des Mietobjektes sind sehr freundlich gestaltete Büroräumlichkeiten, die im 1.Obergeschoss sowie im 2.Obergeschoss des Gebäudes vorhanden sind. Das **1. Obergeschoss** beinhaltet ein Hauptbüro mit einer Bürofläche von ca. 75 m² sowie ein daneben angeordnetes kleineres Büro, dass mit einer großen Glasfläche mit dem Hauptbüro verbunden ist. Ein separates, straßenseitig positioniertes Büro kann sowohl als Chefbüro oder als Buchhaltungsbüro verwendet werden.

Für das leibliche Wohl ist im Bürobereich eine großzügige **Küche** samt Sitzbank und einem Tisch für ca. 5 Personen untergebracht. Weiters vorhanden ist auch ein separates WC und auch ein hochwertiges Bad mit begehbare Dusche sowie einem Waschtisch sowie einer Waschmaschine.

Als Highlight ist im **2.Obergeschoss** ein großer Besprechungsraum für Meetings und Sitzungen für mindestens ca. 10 Personen vorhanden. Weiters vorhanden ist im 2.Obergeschoss eine Teeküche samt einer WC-Einheit mit WC und Pissoir und ein Archiv vorhanden. Die Erschließung in das 2.Obergeschoss erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Weiters vorhanden ist auch ein Badezimmer mit Dusche sowie einem Waschtisch.

Im Erdgeschoss sind weiters großzügige **Lagermöglichkeiten** vorhanden. Die Anlieferung erfolgt über ein großes, elektrisch betriebenes Rolltor. Vom Lagerbereich ist der Zugang in den Bürobereich auch über einer innenliegenden Wendeltreppe möglich.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die umweltfreundliche **Energieversorgung**. Dank der installierten Solarenergie und der Luftwärmepumpe profitieren Sie nicht nur von geringen Energiekosten, sondern tragen auch aktiv zum Klimaschutz bei. Diese nachhaltigen Energielösungen sind nicht nur zukunftsorientiert, sondern schaffen auch ein angenehmes Raumklima, in dem sich Ihre Mitarbeiter und Klienten wohlfühlen können.

4 Stellplätze runden dieses Objekt ab (1 davon inkl. E-Ladestation)

KOSTEN:

Miete: EUR 2.990 netto zzgl. USt + BK (ca. 180,00 / Monat)

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM

Mietvertrag: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Kündigungsverzicht: 1 Jahr

Mietvertragsvergebühung

INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit einer nahegelegenen Bushaltestelle sind Sie und Ihre Klienten bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dies macht Ihre Praxis oder Ihr Büro leicht erreichbar und sorgt dafür, dass Sie immer gut vernetzt sind.

Die Lage in Bad Vöslau bietet Ihnen außerdem zahlreiche Annehmlichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Apotheke, Schulen und Supermärkte, was Ihnen und Ihren Mitarbeitern den Arbeitsalltag erheblich erleichtert. Die Nähe zu diesen Einrichtungen schafft eine hervorragende Lebensqualität und ermöglicht es, im hektischen Berufsalltag kurze Erledigungen schnell zu meistern.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap