

**Repräsentatives Geschäftslokal im Herzen von
Jennersdorf – flexibel nutzbar und ab sofort verfügbar**



Objektnummer: 7939/2300161486

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8380 Jennersdorf
Baujahr:	2004
Nutzfläche:	80,45 m ²
Gesamtfläche:	118,00 m ²
Bürofläche:	80,45 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	18
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaltmiete (netto)	831,51 €
Kaltmiete	940,92 €
Betriebskosten:	109,41 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Horacek

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

Dieses moderne und helle Geschäftslokal wurde 2004 errichtet und bietet **ca. 80,45 m²** barrierefreie Nutzfläche im Erdgeschoss sowie eine zusätzliche **Terrasse mit ca. 38 m²** – ideal für Empfang, Kundentermine oder entspannte Pausen.

Raumaufteilung:

- **Großer Hauptraum** mit moderner Bürobeleuchtung & Klimaanlage
- **Separater Raum** – perfekt als Empfang, Beratungsraum oder Chefbüro (klimatisiert)
- **Kleiner Raum mit Küche** inkl. Spüle, Kühlschrank, Kochfeld & angrenzendem Serverabteil
- **2 Toiletten** (Damen & Herren getrennt) – jeweils mit Fenster, Waschbecken und hochwertigen Sanitäreinrichtungen
- **Zwei separate Eingangstüren** für flexible Nutzungsmöglichkeiten

Ausstattung & Highlights:

- Massivziegelbauweise mit hochwertigen Terracotta-Böden
- Glasfaseranschluss
- Serververkabelung im gesamten Objekt vorhanden
- 2-fach verglaste Fenster mit innenliegender Beschattung/Jalousien
- Terrasse mit ca. 38 m²
- **Ca. 18 private Parkplätze** im Hofinneren zur freien Auswahl

Monatliche Kosten:

- Hauptmietzins: **€ 831,85**
- Betriebskosten: **€ 109,41**
- **Gesamtmiete inkl. Parkplätze: € 941,26** (exkl. Strom)

Stromkosten: ca. € 130/Monat (direkte Abrechnung über Anbieter)

Befristung: 5 Jahre

Kaution: 3 Monatsmieten

Ideal für Büro, Agentur oder Verkaufsfläche – vielseitig gestaltbar, modern ausgestattet und bestens gelegen!

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <6.500m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <8.500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap