

## Zentral gelegenes BÜRO in Bruck/Leitha!



Objektnummer: 7939/2300161538

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Bürofläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.140,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.260,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	252,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



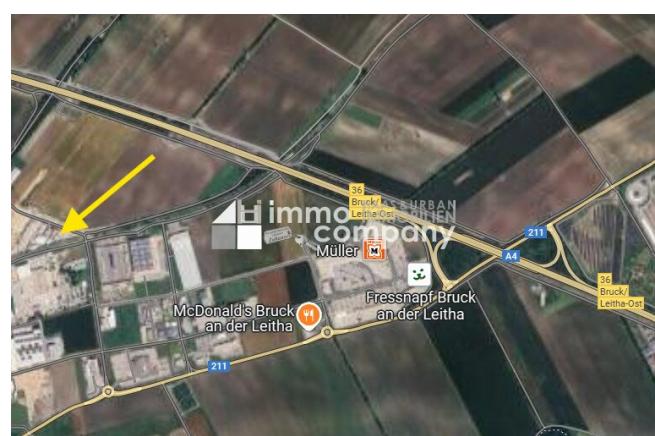
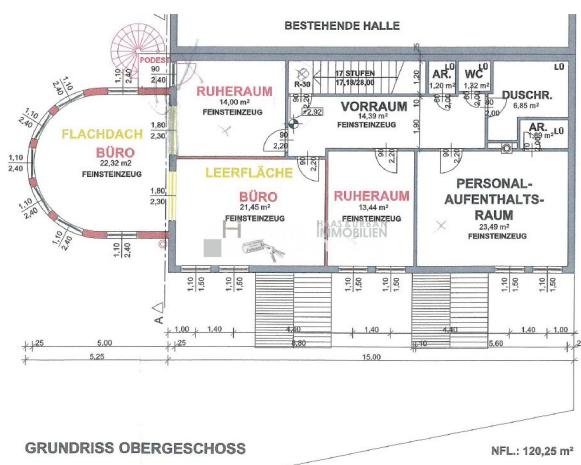
**Ricarda Blank-Binder**

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

H +43 699 18410022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verf





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 Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses im Industriepark gelegene Büro/Praxis verfügt zur Zeit über:

- Eingangsbereich/Wartebereich
- sonniger Konferenzraum
- 2 weitere Büroräume
- große Küche mit Essecke für das Personal
- angrenzender Abstellraum
- Bad mit Dusche
- 1 WC (2tes WC könnte vom Eigentümer gemacht werden)

Das Büro befindet sich im ersten Stock ohne Lift, hat einen separaten Eingang und ist über eine Außentreppe erreichbar. Da die Räumlichkeiten anderweitig genutzt wurden, würde der Eigentümer etwaige Renovierungen (Ausmalen, Boden, 2te Toilette...) nach den Wünschen des neuen Mieters machen.

Die Büroräume verfügen über eine Klimaanlage. Vor dem Gebäude sind freie Parkplätze für Sie und Ihre Kunden. Die Mietdauer ist vorerst auf 5 Jahre befristet, kann aber auf Wunsch gerne verlängert werden, da auch die Eigentümer einen langjährigen Mietvertrag anstreben.

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Details oder eine Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap