

**Geschäftslokal - vielseitig verwendbar - zu vermieten in
Bad Vöslau!**



Objektnummer: 7939/2300161591

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2008
Zustand:	Modernisiert
Gesamtfläche:	332,47 m ²
Bürofläche:	332,47 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 59,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	2.593,27 €
Kaltmiete	2.593,27 €
USt.:	518,65 €
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.



www.immo-company.at

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

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein vielseitig verwendbares **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.

Das Gebäude hat nur noch einen weiteren Mieter im Erdgeschoss und ist wie folgt aufgeteilt

Erdgeschoss:

- Verkaufsraum / Schauraum / Eingangsbereich

Über eine Stiege gelangt man ins 1. Obergeschoss

1. Obergeschoss:

- Warteraum / Empfangsbereich

- Badezimmer

- Toilette

- Küche mit allen Geräten und einer Eckbank

- Hauptbüro mit einer Bürofläche von ca. 75 m²

- Büro oder Aktenraum

- Kleineres Büro, dass mit einer großen Glasfläche mit dem Hauptbüro verbunden ist

- Straßenseitiges Büro

- Serverraum

2. Obergeschoss / welches auch als Wohnung genutzt werden kann:

- Besprechungszimmer mit ca. 47m² mit einer kleinen offenen Küche
- Aktenraum
- Badezimmer
- Toilette

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 2.593,27 netto zzgl. USt + BK

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM

Mietvertrag: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Kündigungsverzicht: 1 Jahr

Mietvertragsvergebührung

INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit einer nahgelegenen 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