

**Geschäftslokal/Büro/Praxis auf 2 Ebenen, hohe
Frequenzlage, gesamt 280m² + Parkplätze! Idealer
Firmenstandort!**



Objektnummer: 6867

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Bürofläche:	280,50 m ²
Zimmer:	9
WC:	3
Stellplätze:	3
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.690,00 €
Miete / m²	8,56 €
Betriebskosten:	290,00 €
USt.:	538,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926















Objektbeschreibung

Die Stadtgemeinde Purkersdorf und die Marktgemeinde Gablitz liegen unweit der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald und doch so nahe bei Wien, lässt diese Wienerwaldgemeinden rasch wachsen. Das Büro/die Praxis liegt vorteilhaft zwischen Gablitz und Purkersdorf, das Einzugsgebiet erstreckt sich daher vom Riederberg, Mauerbach bis Pressbaum. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 15-20 Minuten bis zur U4-Station Hütteldorf, die S-Bahn von Purkersdorf führt ebenfalls nach Hütteldorf und sogar bis zum Westbahnhof. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 100m entfernt. Die Infrastruktur dieser beiden Gemeinden mit seinen fast 16.000 Einwohner ist sehr gut und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Büros, Supermärkte, Ärztezentren, Apotheken, div. Gastronomiebetriebe, Trafiken und Banken.

Das Büro/die Praxis hat eine gesamte Fläche von ca. 280m² auf 2 Ebenen und eignet sich hervorragend einerseits als Geschäftslokal/Kundenbereich mit Verkaufsraum im EG und darüberliegende Büroräumlichkeiten und andererseits selbstverständlich auch als (Gemeinschafts-)Praxis oder als Büro. Die 3 Parkplätze befinden sich vor dem Objekt und sind direkt zugeordnet, Kundenparkplätze sind auf der ganzen Liegenschaft vorhanden

Jede Ebene hat ca. 140m². Im EG befinden sich der Empfangsraum mit knapp 51m², welcher somit barrierefrei ist, 2 große Zimmer mit 27,4m² und 33,9m², ein großer Server- und Lagerraum mit knapp 20m², ein kleiner Abstellraum und eine Toilette mit Waschgelegenheit. Die 2. Ebene hat 5 Büros mit 17,5m² bis 25,9m², 1 Küche mit Essplatz, 1 Badezimmer mit Dusche, 1 Toilette mit Waschgelegenheit, einen kleinen Abstellraum und den Vorraum, von welchem alle Zimmer zentral begehbar sind.

Die derzeitige Raumaufteilung ist gut durchdacht, kann aber auch je nach Bedarf verändert werden. Mietvertragsbeginn und die Übergabe ist ab dem 1.12.2025 möglich!

Miete € 2.400,-- + BK-Akonto € 290,-- = € 2.690,-- + 20% Ust = € 3.228,-- inkl. BK und USt.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA +43 664 816 3170 zur Verfügung, vorab senden Sie uns bitte Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte

Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Klinik <7.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap