

**REPRÄSENTATIVER STANDORT | Praxis, Büro oder  
Kanzlei in Melk, um nur € 8,44 netto/ m<sup>2</sup>**



**FREE**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 6205/151**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 223,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaltmiete (netto)</b>	843,60 €
<b>Kaltmiete</b>	999,90 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,30 €
<b>USt.:</b>	199,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

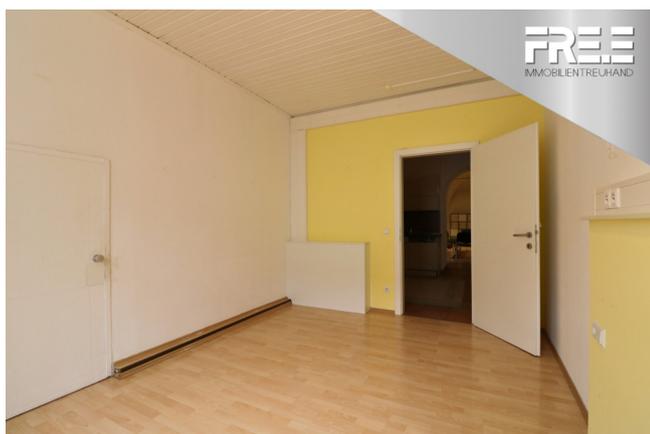
## Ihr Ansprechpartner

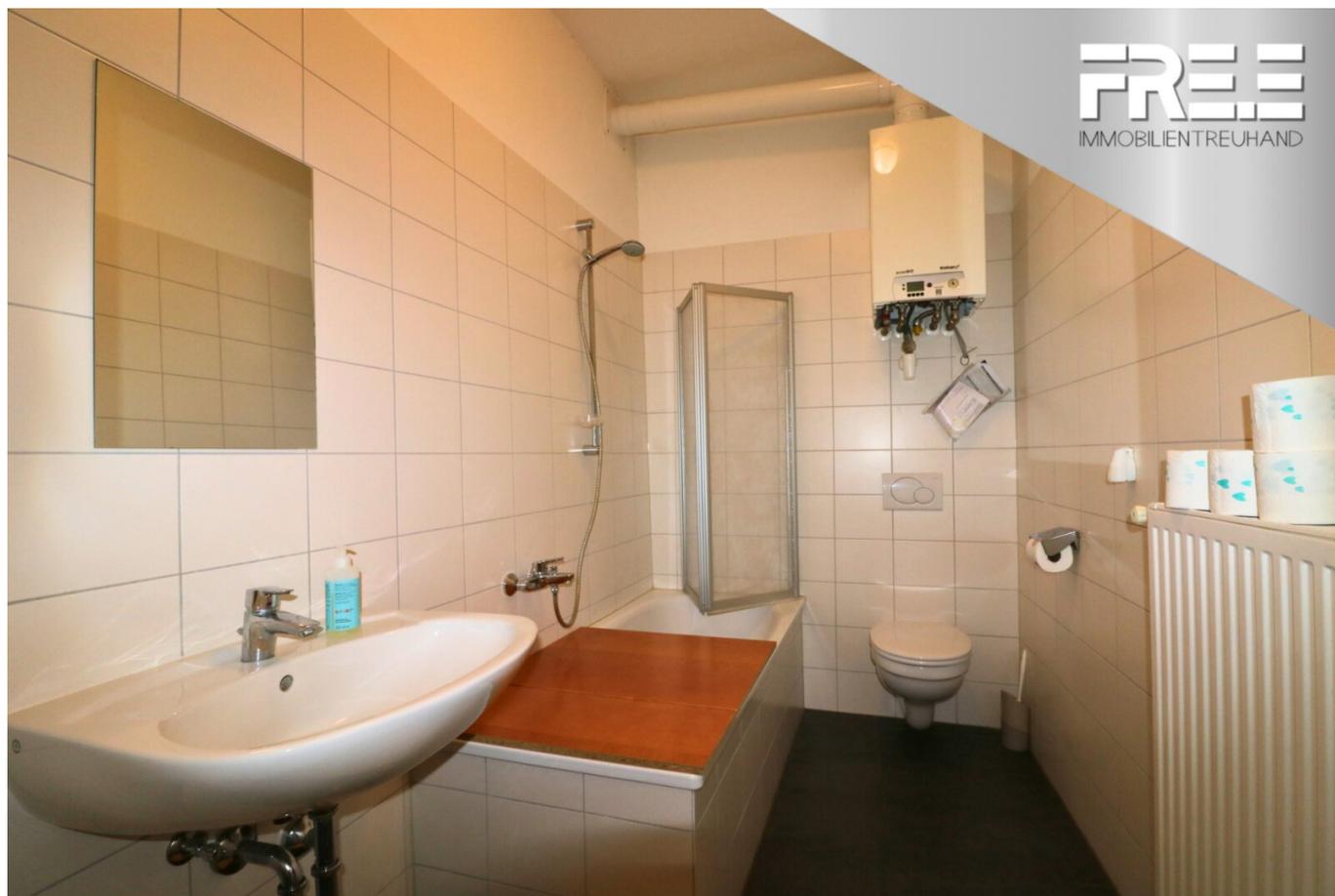


**Eric Freiburger**









## Objektbeschreibung

**Sie suchen inmitten der Barrockstadt Melk einen repräsentativen Standort für Ihre Praxis, Ihr Büro oder Ihre Kanzlei?**

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch **Bus und Bahnhof**, sodass Ihre Klienten und Mitarbeiter bequem zu Ihnen gelangen können. Zudem sind **alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs** in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Schule, Supermarkt oder Bäckerei – alles befindet sich nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch ein Einkaufszentrum ist in der Nähe. Die unschlagbare Lage ist dabei nur einer der zahlreichen Vorteile.

Mit einem Mietpreis von nur **€ 999,90 netto** bietet diese Immobilie ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis, das sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Start-ups von großem Interesse sein dürfte. Die **drei** hellen und großzügigen **Zimmer** lassen sich **flexibel gestalten** und bieten ausreichend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse – sei es für eine Praxis, ein Büro, eine Kanzlei oder eine andere gewerbliche Nutzung.

Zusätzlich steht Ihnen ein **Stellplatz** zur Verfügung, was den Komfort für Sie und Ihre Klienten erhöht.

**Die gepflegte Umgebung und die gute Erreichbarkeit machen diese Immobilie zu einem idealen Standort für Ihre geschäftlichen Aktivitäten.**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihre Zukunft in einem der attraktivsten Standorte in Melk.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Wir freuen uns darauf, Sie bald willkommen zu heißen!

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap