# Flexible Büro- und Seminarflächen in zentraler Lage Neunkirchen zu vermieten!



**Objektnummer: 2053**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Am Spitz |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2620 Neunkirchen |
| **Baujahr:** | 2013 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 182,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 53,40 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.760,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.080,00 € |
| **Miete / m²** | 9,63 € |
| **Betriebskosten:** | 240,00 € |
| **USt.:** | 416,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



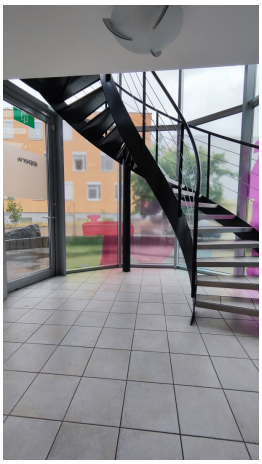
**Lukas Seitz**

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H
Wiener Straße 9
2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82







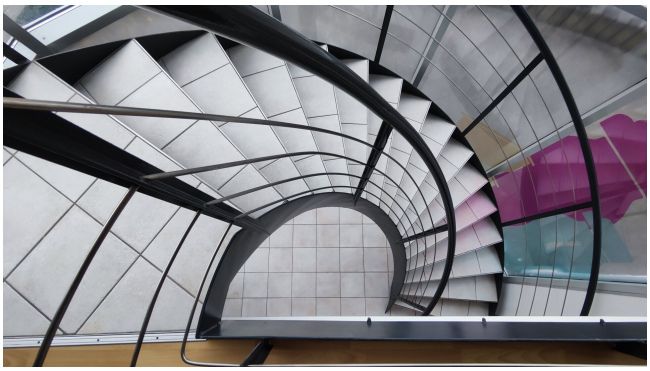








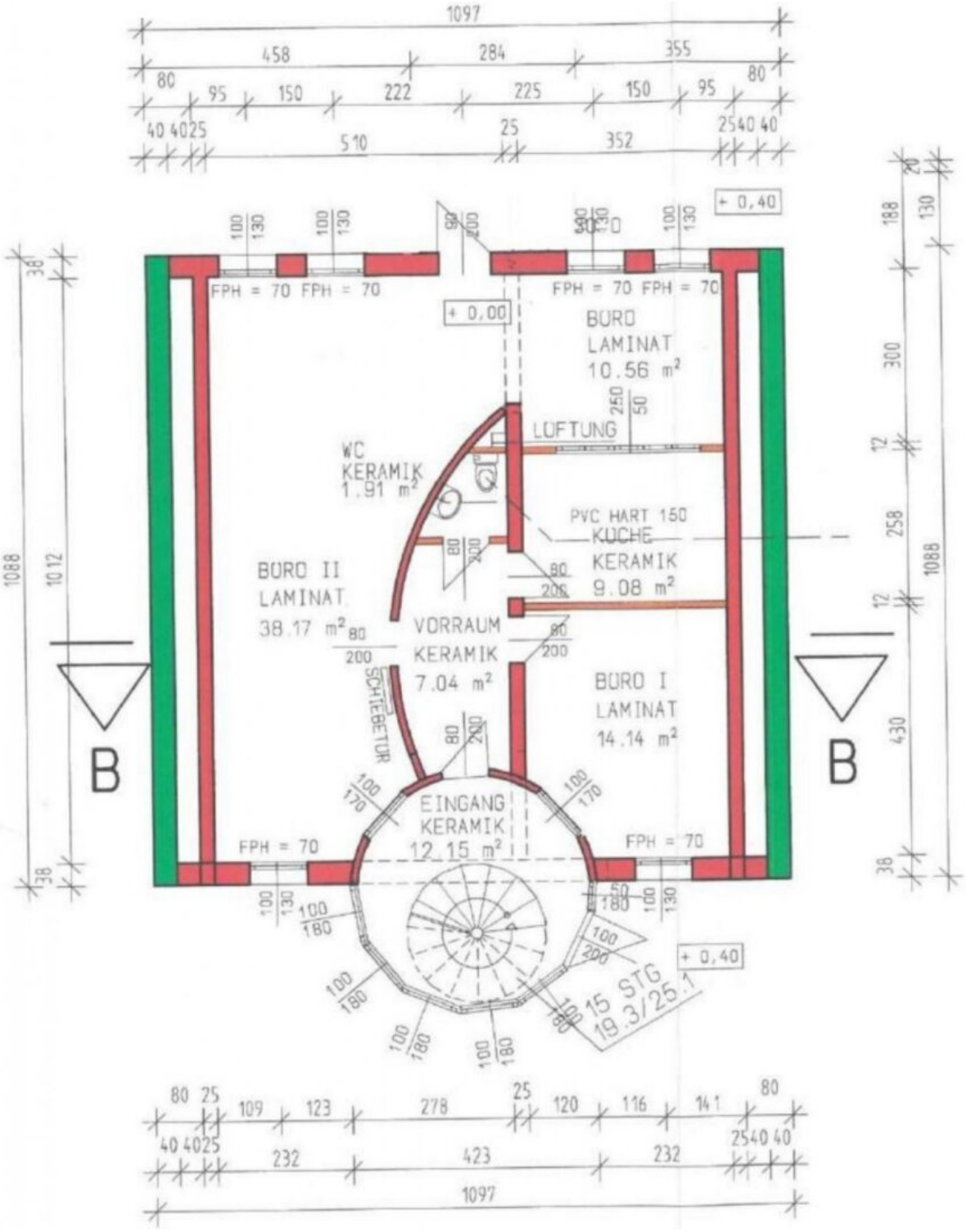


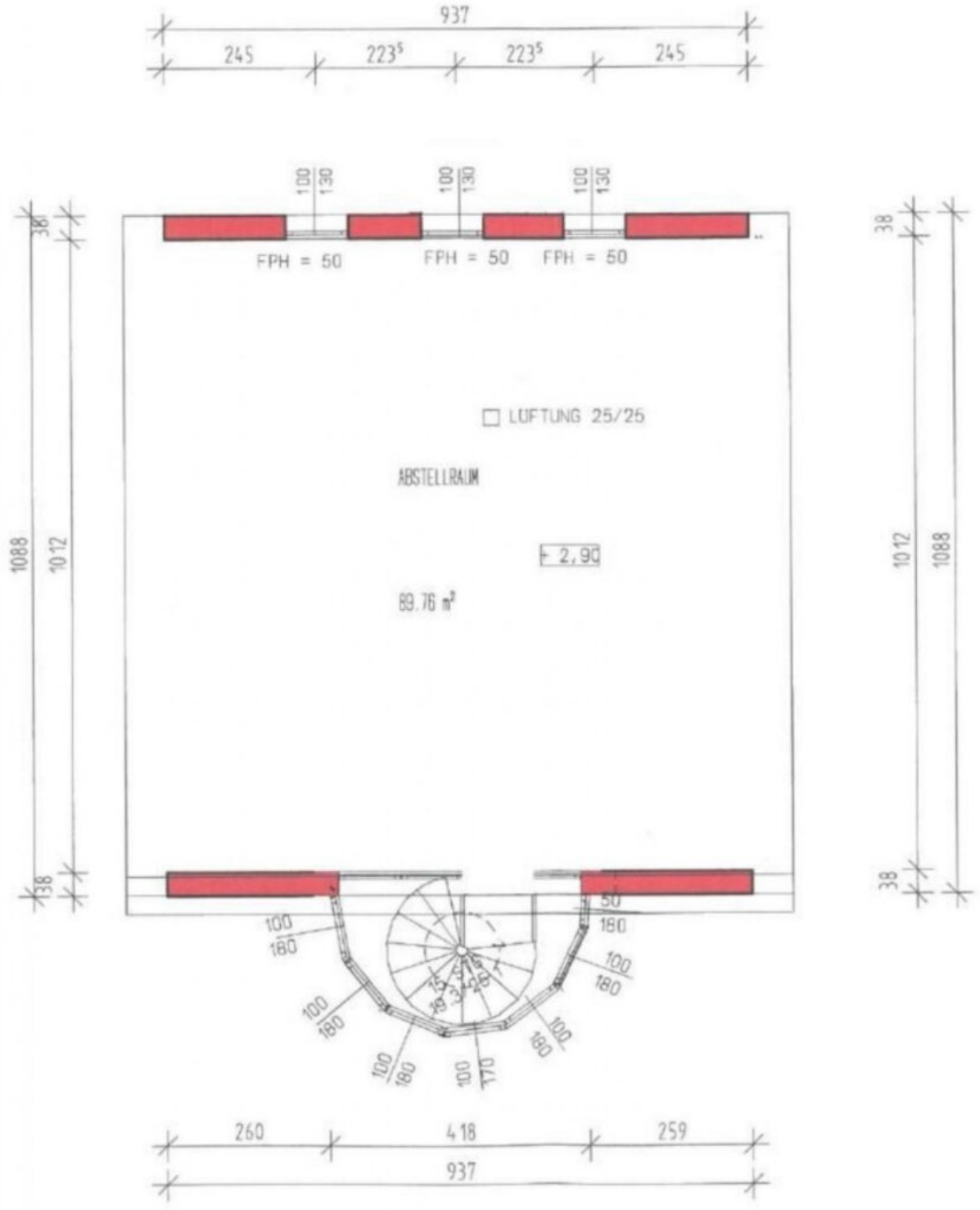









1097
458
284
355
80
95
150
222
225
150
95
80
40 40 25
510
25
352
2540 40
+ 0,40
+ 0,00
FPH = 70
BÜRO
LAMINAT
10.56 m²
LÜFTUNG
WC
KERAMIK
1.91 m²
PVC HART 150
KÜCHE
KERAMIK
9.08 m²
BÜRO II
LAMINAT
38.17 m²
VORRAUM
KERAMIK
7.04 m²
BÜRO I
LAMINAT
14.14 m²
SCHIEBETÜR
EINGANG
KERAMIK
12.15 m²
B
15 STG
19.3/25.1
1088
1012
300
258
430


937
245
223⁵
223⁵
245
100
130
FPH = 50
FPH = 50
FPH = 50
38
1088
1012
LÜFTUNG 25/25
ABSTELLRAUM
+ 2,90
89.76 m²
100
180
50
770
260
418
259
937

# Räume im Shopping Point

2620 Neunkirchen, Am Spitz 9

| Top | 11 | 12 | 13 | 14 | 16 | Büro Halle |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ausrichtung** | Süd | Nord | Nord-Ost | Ost | Ost | Ost |
| **Ausbaustufe** | Rohbau | Rohbau | Bezugsfertig | Rohbau | Rohbau | Bezugsfertig |
| **Fläche** | 72,40 m² | 67,20 m² | 306,44 m² | 66,70 m² | 178,09 m² | 160,00 m² |
| **Miete pro m²** | € 10,00 | € 10,00 | € 8,00 | € 10,00 | € 8,00 | € 11,00 |
| **BK pro m²** | € 1,50 | € 1,50 | € 1,50 | € 1,50 | € 1,50 | € 1,50 |
| **Miete netto pro Monat** | € 724,00 | € 672,00 | € 2.451,52 | € 667,00 | € 1.424,72 | € 1.760,00 |
| **BK netto** | € 108,60 | € 100,80 | € 459,66 | € 100,05 | € 267,14 | € 240,00 |
| **Miete inkl. BK** | € 832,60 | € 772,80 | € 2.911,18 | € 767,05 | € 1.691,86 | € 2.000,00 |
| **Werbekosten** | € 36,20 | € 33,60 | € 153,22 | € 33,35 | € 89,05 | € 80,00 |
| **Umsatzsteuer** | € 173,76 | € 161,28 | € 612,88 | € 160,08 | € 356,18 | € 416,00 |
| **Miete brutto** | € 1.042,56 | € 967,68 | € 3.677,28 | € 960,48 | € 2.137,08 | € 2.496,00 |

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein modernes, lichtdurchflutetes Bürogebäude mit großzügigem Seminarraum, verteilt auf zwei Ebenen, in ausgezeichneter Lage direkt am Spitz in Neunkirchen. Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die eine Kombination aus Büro- und Veranstaltungsflächen suchen.

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

**Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Großraumbüro mit Empfangsbereich
- Separates Büro
- WC-Anlage
- Teeküche

**Obergeschoss:**

- Großzügiger Veranstaltungs- bzw. Seminarraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Die Gesamtfläche beträgt ca. **182 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

**Technische Ausstattung:**

- **Fernwärmeheizung** sorgt für energieeffiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima das ganze Jahr über

**Besonderheiten:**

- Repräsentative Lage
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Helle Räume mit großzügiger Fensterfront
- Seminar- und Veranstaltungsraum inkludiert
- Fernwärmeheizung und Klimaanlage
- Ausreichend Parkmöglichkeiten
- Lager und Werbung am Pylon zusätzlich möglich

Kundenparkplätze sind vor den Geschäftslokalen ausreichend vorhanden. Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich angemietet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Auftraggeber und dem Makler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap