

## Büroräumlichkeiten nahe dem Stadtzentrum von Zwettl



Objektnummer: 960/73145

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Nutzfläche:</b>	95,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaltmiete (netto)</b>	553,09 €
<b>Kaltmiete</b>	689,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,98 €
<b>USt.:</b>	137,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**

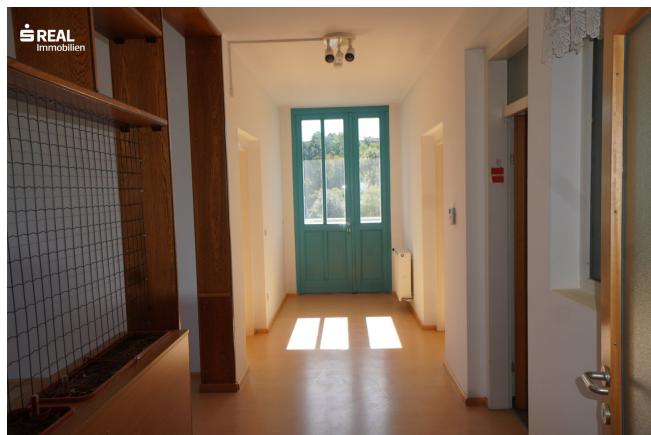
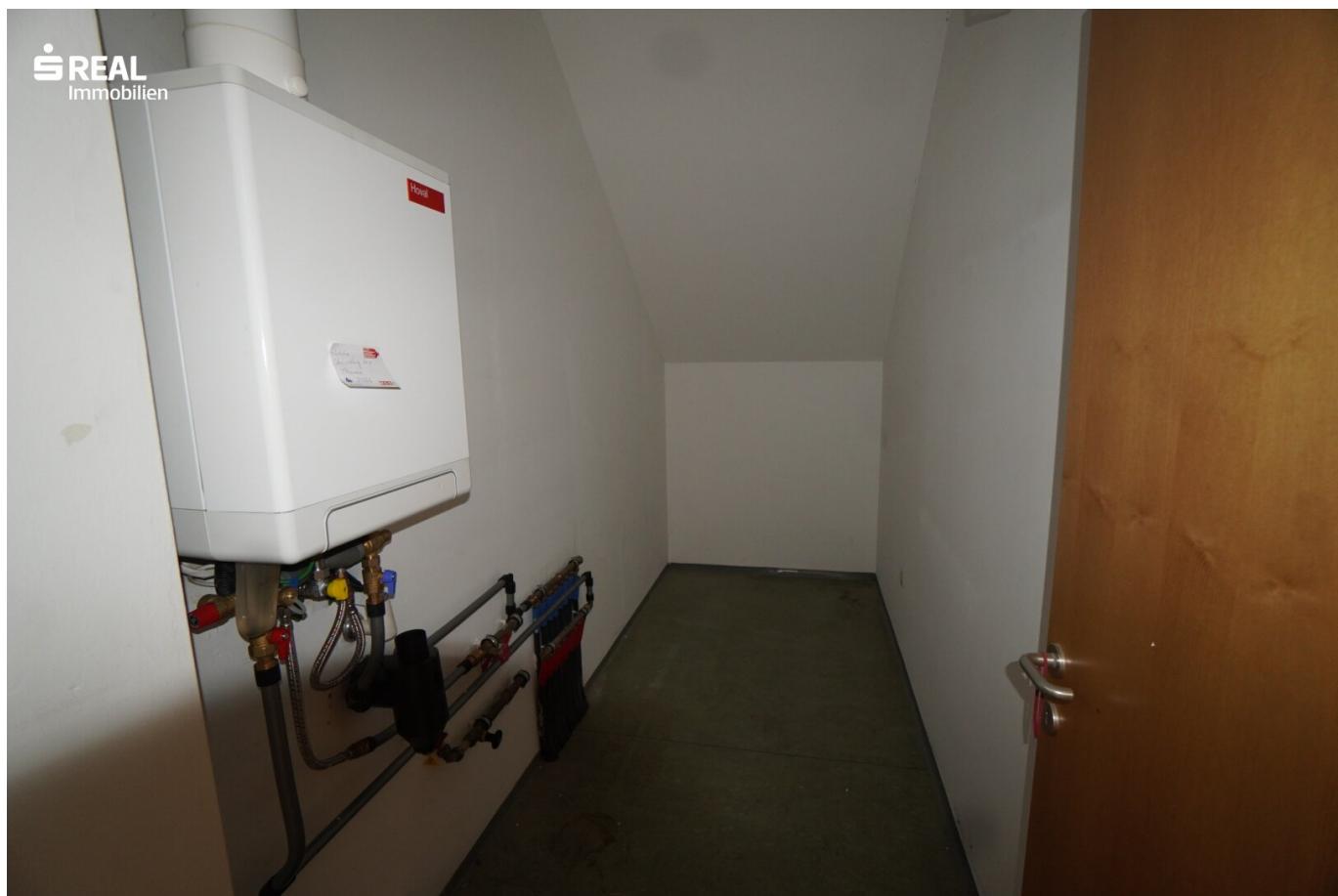
s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





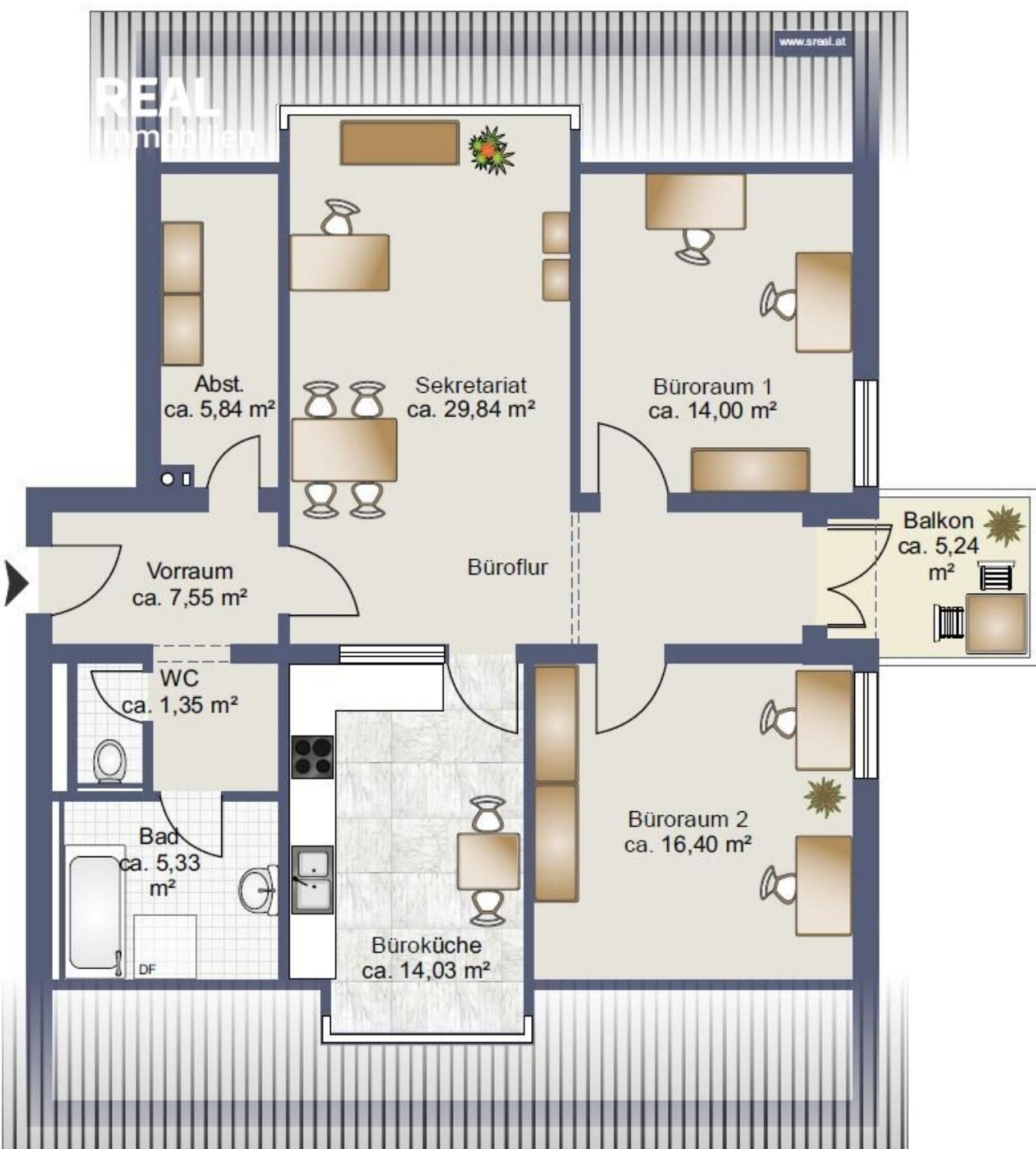












Skizze Top 1

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer sehr guten, zentralen Lage mitten in der Bezirkshauptstadt Zwettl. Dieses Büro befindet sich im 1. Stock des Wirtschaftskammer-Gebäudes und verfügt über einen separaten Eingang. Zusätzlich ist ein definierter Tiefgaragen-Kfz-Abstellplatz sowie ein definierter (Kunden)Parkplatz vor dem Gebäude inkludiert.

Diese großzügigen Büroräume bieten Ihnen auf insgesamt ca. 96 m<sup>2</sup> ausreichend Platz um Ihr Unternehmen ausgiebig in Szene setzen zu können. Gerne können Sie auch die bereits eingebaute Küche nach Belieben für Sie und Ihre Mitarbeiter nutzen. Der Empfangsraum für Ihren Parteienverkehr ist auch sehr hell und freundlich gestaltet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut, da sich eine Busstation in unmittelbarer Nähe befindet. Im Fall eines Parteienverkehrs können die Kunden zusätzlich die öffentlichen Parkplätze nutzen.

### Der Mietgegenstand teilt sich auf in:

- Büroräumlichkeiten (ca. 96 m<sup>2</sup>)
- südostseitiger Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- KFZ Tiefgaragenstellplatz
- KFZ Parkplatz direkt vorm Gebäude

### Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung erfolgt über eine Gasterme und Heizkörper. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Gasterme. Aufgrund der mehrfach verglasten Fensterflächen und der guten Thermik des Gebäudes sind die Heizkosten dementsprechend niedrig. Die vorhandene Einrichtung und Ausstattung ist im Mietpreis inkludiert und darf auch benutzt werden, jedoch obliegt die Pflege, die Wartung und die Instandhaltung der Mieterseite. Ebenso obliegt die Überprüfung der Gasterme auch der Mieterpartei. Hierzu darf die Wartung ausschließlich durch die Fa. Hoval durchgeführt werden und sollte im Bestfall, um Anfahrtskosten zu sparen, in Absprache mit der benachbarten Landwirtschaftskammer durchgeführt werden, da dort auch eine Gasterme installiert ist.



**Vorteile für Mieter:**

- vorhandene Einrichtung und Ausstattung ist im Mietpreis inkludiert
- 1x definierter KFZ Abstellplatz in der Tiefgarage
- 1x definierter KFZ Abstellplatz vor dem Gebäude
- zentrumsnaher Lage

**Vorteile bei Parteienverkehr:**

- Eigener Bürozugang
- ausreichend öffentliche Parkplätze in direkter Umgebung

**Informationen zur Nutzung:**

- Die Liegenschaft wird nicht als Wohnung vermietet, sondern ausschließlich als Büroräumlichkeit.
- Befristung: 3 Jahre mit der Möglichkeit zur Verlängerung
- Rauchen ist in den Büroräumlichkeiten nicht erlaubt, jedoch am Balkon.
- Strom und Gas wird direkt zwischen der Mieterseite und dem Energielieferanten abgeschlossen und verrechnet.

- Bauliche Umgestaltungswünsche müssen zuvor mit der Vermieterpartei abgestimmt werden.

### **Vor Unterzeichnung des Mietvertrages wird folgendes benötigt:**

- schriftlicher, positiver Bonitätsnachweis (= außer Organisationen des öffentlichen Dienstes)
- Kusion (3 Bruttomonatsmieten) bei Schlüsselübergabe
- 1. Brutto-Monatsmiete bei Schlüsselübergabe

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3128066?accessKey=68b7>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN