

**Top modernes BÜROCENTER I saniert I exklusive  
Ausstattung I Klimaanlagen I beliebte und auffällige Lage I**



**Objektnummer: 16245**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Wohnfläche:</b>	128,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

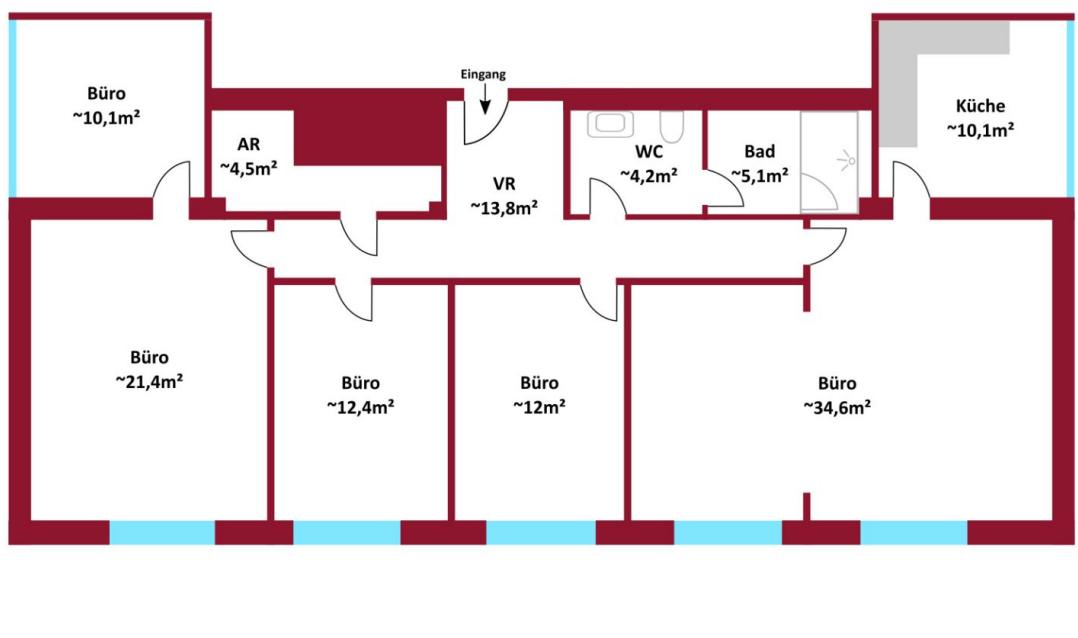
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

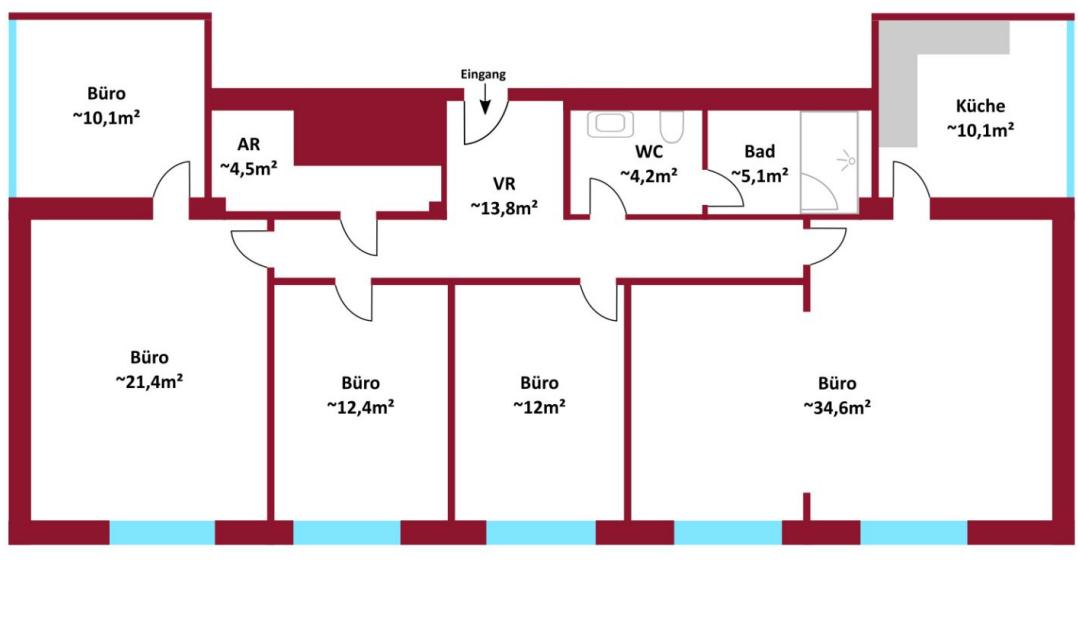
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Top moderne Erstbezüge nach frisch fertiggestellter Sanierung!\*

Das Bürocenter befindet sich in **äußerst gefragter und sehr auffallender Lage** Stockeraus, umgeben von einer **tollen Infrastruktur und unweit vom Stadtzentrum entfernt**.

**Passen Sie Ihr neues Büro Ihren Bedürfnissen an!** Ob ein kleines oder ein großes Büro oder doch das gesamte Stockwerk? Ausgerichtet in den Innenhof oder doch straßenseitig mit breitflächiger Fensterfront, welche sich auch ideal als Werbefläche anbietet?

Insgesamt stehen **6 von einander unabhängige Büros zur Vermietung**, auch ist es natürlich möglich **nebeneinanderliegende Büros anzumieten** oder, nach Absprache, diese eventuell auch **zusammenzulegen**.

### Die Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug nach Sanierung\*
- Klimaanlagen in allen Büroräumen
- Echtholzparkettböden
- voll ausgestattete Küchen
- modern verflieste Sanitärräume
- mehrfachverglaste Fenster
- hohe Decken
- Videogegensprechanlage

- Hausmeisterin im Haus
- Kellerabteile
- Parkplätze zum Anmieten

Jedem Büro ist ein **Kellerabteil** zugeordnet. Bei Bedarf kann ein **zusätzliches Lager** ebenfalls angemietet werden!

#### **Die verfügbaren Einheiten:**

- **Büro EG:** Erdgeschoss; ca. 16,60 m<sup>2</sup>; Mietzins netto: VERMIETET
- **Top 1:** 1. Obergeschoss; ca. 101,94 m<sup>2</sup>; VERMIETET
- **Top 2:** 2. Obergeschoss; ca. 128,24m<sup>2</sup>; Nettomietzins: 1.282,-- €; Netto-Betriebskosten: 256,48 €
- **Top 3:** 2. Obergeschoss; ca. 71,74 m<sup>2</sup>; VERMIETET
- **Top 4:** 2. Obergeschoss; ca. 55,65 m<sup>2</sup>; VERMIETET
- **Top 5:** Dachgeschoss; ca. 55,65 m<sup>2</sup>; VERMIETET
- **Top 6:** Dachgeschoss; ca. 84,90 m<sup>2</sup>; VERMIETET
- **Top 7:** Dachgeschoss; ca. 127,85 m<sup>2</sup>, VERMIETET

#### **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Vermittlungsprovision von **3 BMM zzgl. 20%**

**USt.** an.

\*Bei Top 2 und 6 handelt es sich um einen Zweitbezug!

Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug.

## **Die Lage:**

### **Beliebte Lage mit toller Infrastruktur!**

Genießen Sie die Vorteile einer **tollen Infrastruktur - alles griffbereit zu haben**. Einmal die **Straße überquert** befindet sich ein **Billa Plus**, um die Ecke **Einzelhandelsgeschäfte** sowie **Drogerien**.

Auch **Ärzte und Apotheken** sind zu Fuß erreichbar. Im Nu ist auch das **Stadtzentrum** erreicht, welches ein **vielfältiges Gastronomieangebot** bietet, aber auch die **Autobahnauffahrt der A22 Stockerau Ost**. Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien innerhalb von ~15 Autominuten**.

**Billa Plus** ca. 350m

**Lidl** ca. 450m

**Hofer** ca. 450m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Top 2**

Auf einer **Gesamtfläche von ca. 128,24 m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende **Raumaufteilung**:

- äußerst geräumiges Vorzimmer, aus welchem fast jeder Raum separat begehbar ist
- 5 sehr gut geschnittene und lichterfüllte Büroräume
- neue und voll ausgestattete Küche mit äußerst charmanter, breitflächiger Fensterfront
- modern verfliestes Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Das Büro befindet sich im **2. Stock**.

**Miete:**

Der Nettomietzins beträgt 1.190,-- Euro.

Die monatlichen Netto-Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. 256,48 Euro.

**Gesamtmiete somit: 1.446,48 Euro (inkl. BK und USt.)**

**Kaution:** 3 BMM

**Provision:** 3 BMM zzgl. 20% USt.

Symbolfotos: Bei den Fotos handelt es sich um jene eines ähnlichen Büros im Haus.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <2.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap