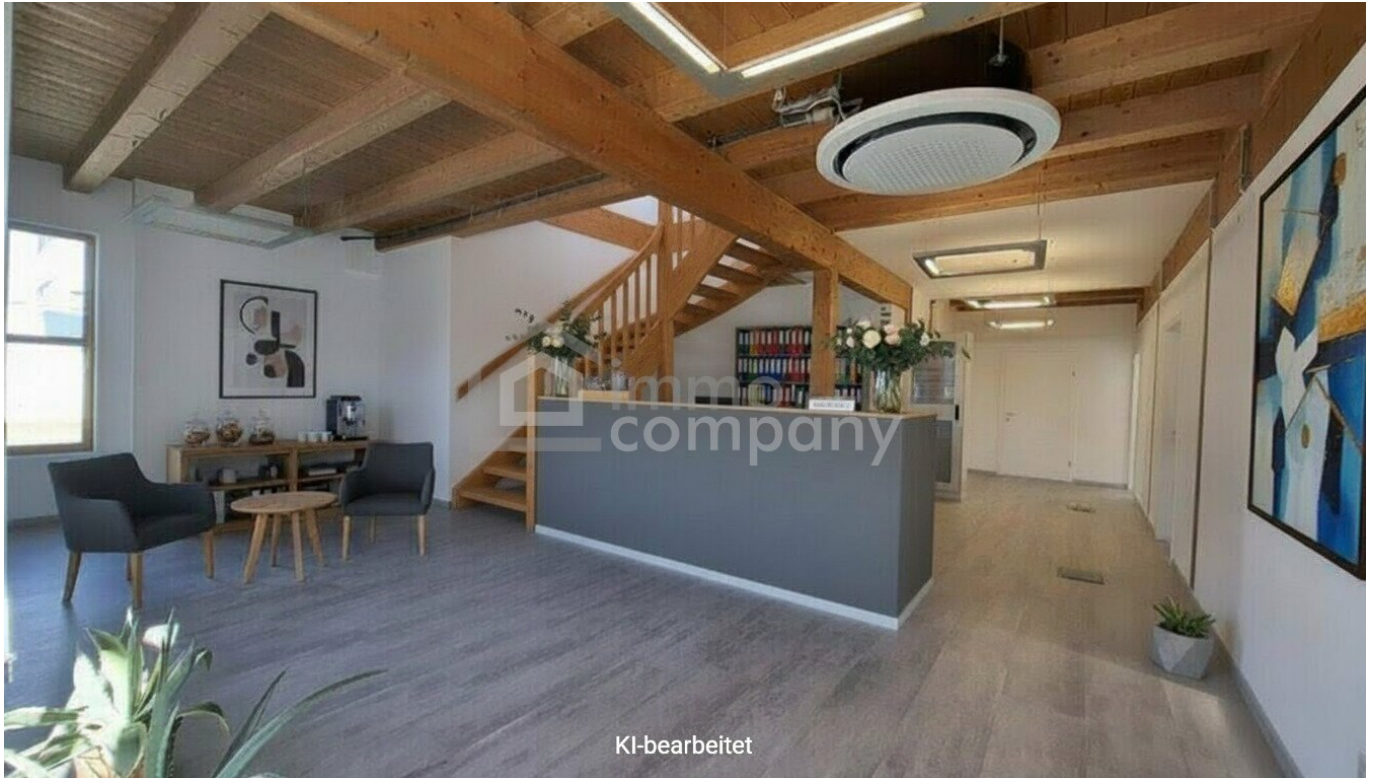


## Modernes Bürogebäude in Zettling



**Objektnummer: 7939/2300162195**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8141 Zettling
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	345,00 m²
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.277,50 €
<b>Kaltmiete</b>	4.339,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.062,00 €
<b>USt.:</b>	867,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

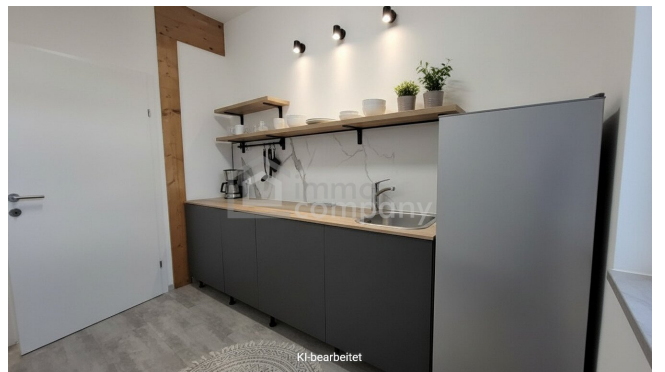
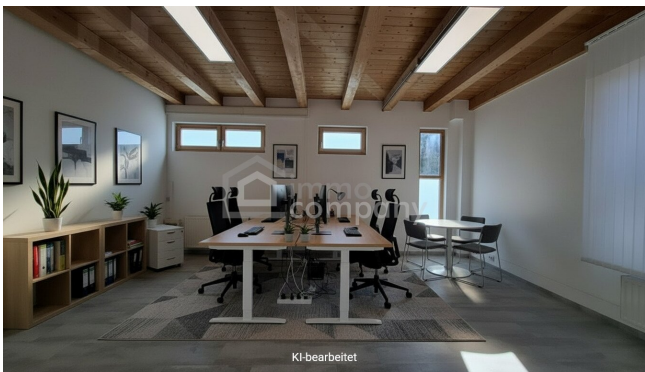


### Ivanka Kolak

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410061

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











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Zettling befindet sich dieses großzügige und lichtdurchflutete Bürogebäude mit insgesamt **345 m² Nutzfläche**. Die Immobilie überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, moderne Infrastruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der zahlreichen Fenster entsteht ein besonders helles und angenehmes Arbeitsumfeld, das ideale Voraussetzungen für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsbetriebe bietet.

### Erdgeschoss – optimal für Empfang und Kundenbereiche

Das Erdgeschoss empfängt Ihre Mitarbeiter und Kunden mit einem **großzügigen Empfangsbereich**, der eine repräsentative Atmosphäre schafft. Ergänzt wird dieser durch:

- **4 geräumige Büroräume**
- **Teeküche**
- **WC-Anlage**
- **Abstellraum**

Die Stockwerke sind aktuell separat begehbar, können jedoch auf Wunsch ganz einfach durch eine interne **Stiege im Empfangsbereich** wieder miteinander verbunden werden.

### Obergeschoss – offene Raumkonzepte & Sanitärbereiche

Im **1. Stockwerk** erwarten Sie helle, weitläufige Räume, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten erlauben – ideal für Großraumbüros, Besprechungszonen oder Teamflächen. Zusätzlich stehen Ihnen zur Verfügung:

- **WC-Anlagen**
- **Duschen**

### Außenbereich & Nebenflächen

Zum Objekt gehört außerdem eine **großzügige Garage mit 145 m² Nutzfläche**, die sich bestens als Lager-, Werkstatt- oder Abstellfläche eignet.

Vor dem Gebäude befinden sich **zahlreiche Parkplätze**, die sowohl Mitarbeitern als auch

Kunden komfortables Parken ermöglichen.

## Heizsystem & Energieeffizienz

Das Gebäude wird über eine **moderne Hackschnitzelheizung** versorgt, was besonders **niedrige Heizkosten** und einen nachhaltigen Betrieb garantiert.

## Mietkonditionen

- Nettomiete: € 3.933,–
- Betriebskosten inkl. Heizkosten: € 1.274,40
- Bruttomiete gesamt: € 5.207,40

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <8.000m

### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap