

## 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 m <sup>2</sup>
<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 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

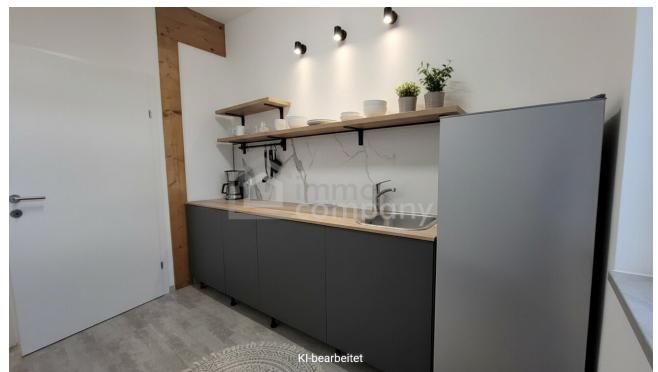
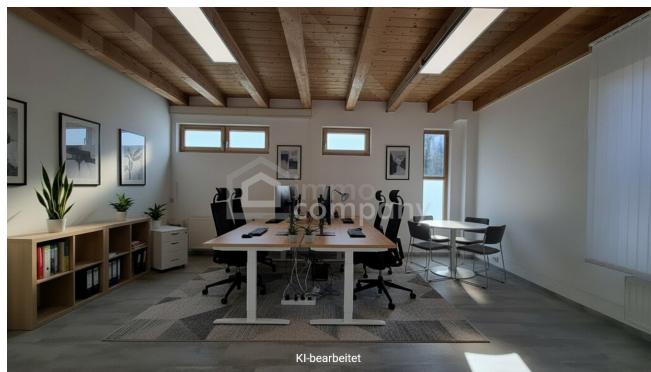
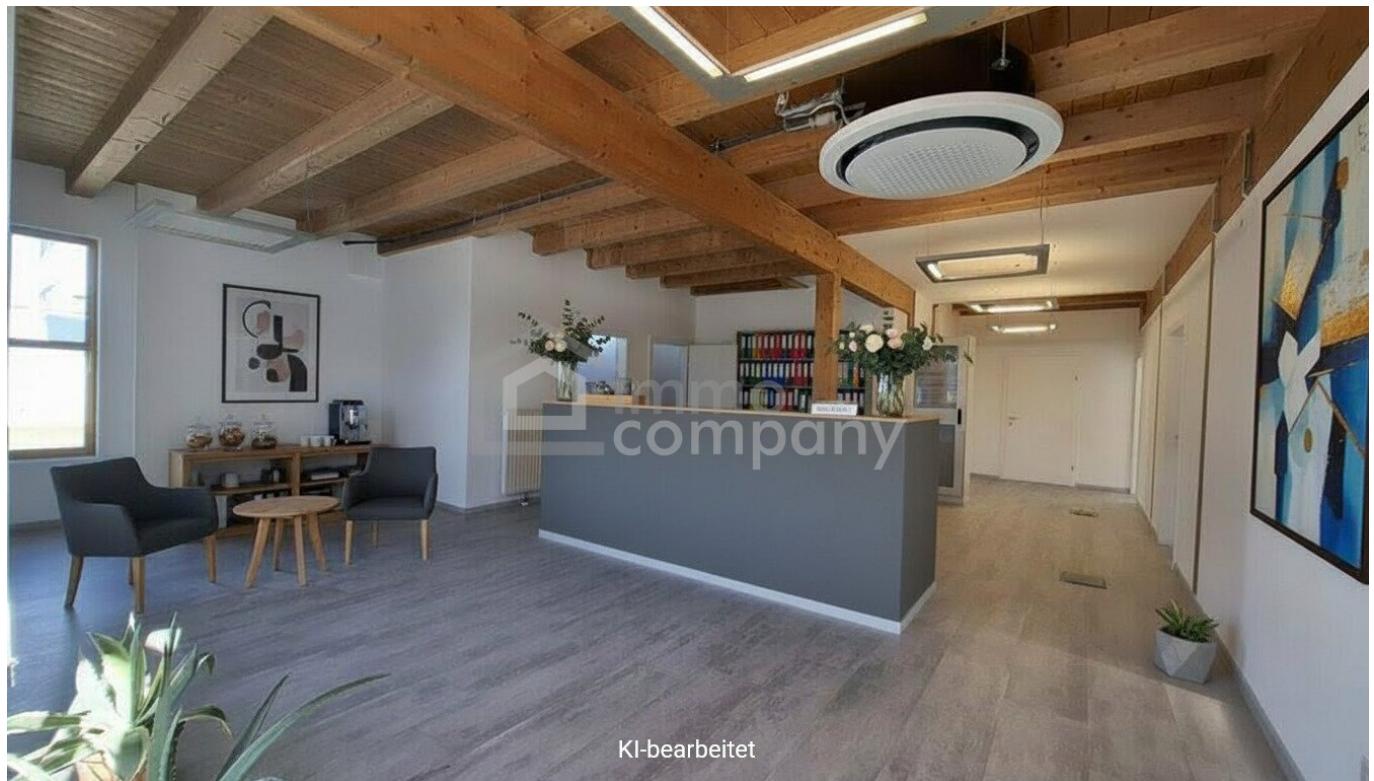


**Ivanka Kolak**

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 Marktwertschätzung 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 Schwimmäder, 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 m<sup>2</sup> 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, Besprechungszenen oder Teamflächen. Zusätzlich stehen Ihnen zur Verfügung:

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

## Außenbereich & Nebenflächen

Zum Objekt gehört außerdem eine **großzügige Garage mit 145 m<sup>2</sup> 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