

# **WAS DARF ES SEIN? - Büro, Seminarraum, Geschäftsraum, Therapieraum...**



Büro - Geschäftslokal - Seminarraum - Wiener Neustadt

**Objektnummer: 7939/2300162355**

**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>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	65,35 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	39,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	718,80 €
<b>Kaltmiete</b>	786,65 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,85 €
<b>USt.:</b>	157,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.831,94 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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



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

**Hier bieten sich viele Möglichkeiten für Ihre Selbstständigkeit!**

Diese Büroräume befinden sich im Erdgeschoß in einem modernen Wohnhaus. Das Haus wurde 2018 komplett generalsaniert und auf neuesten Stand gebracht. Modern, smart und auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt. Das Büro bietet Ihnen rund 40m<sup>2</sup> Platz für Ihr Büro, einen kleinen Geschäftsraum, Therapieraum oder auch Seminarraum. Die Nutzung der Allgemeinflächen/Räume wie WC, Teeküche, Abstellraum (insgesamt mit dem Büro rund 65,35m<sup>2</sup>) .. ist im Mietpreis enthalten. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann optional dazu gemietet werden (Bruttomiete € 86,-/Monat).

**Die Kostenaufstellung für Sie:**

- **Monatsmiete gesamt: EUR 1.013,98**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 20 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 718,80**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 20 % USt.): EUR 67,85**
- **Umsatzsteuer (Miete, Parkplatz, Betriebskosten): EUR 157,33**
- **Stromkostenpauschale monatlich für Heizung/Kühlung: EUR 70,- (inkl. UST)**
- **Kaution: EUR 2027,96**
- **Mietvertrags-Befristung: 5 Jahre (optional nach Absprache länger möglich)**
- **Mietvertragsvergebührung: EUR 566,39**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 2.831,94**

**Hier einige Highlights der Wohn- und Geschäftsanlage:**

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden

- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge
- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,. Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

**Es stehen hier noch weitere Geschäfts,- Büro- oder Seminarräume zur Verfügung!**

Die Infrastruktur in Wiener Neustadt ist ausgezeichnet. Der Hauptplatz und das Zentrum sind in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit den vielen Nahversorgern, Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie, Bus, Einkaufszentren, ... bietet Wiener Neustadt alles, was Sie für Ihr Leben benötigen. Der FH Campus mit 37 Studiengängen und das Landesklinikum sind in rund 20 Minuten erreichbar. Der 180 Hektar großen Akademiepark ist das größte Naherholungsgebiet von Wiener Neustadt mit Möglichkeiten zum , erholen, Spazierengehen, Laufen, Radfahren und Reiten. Weiters hat die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Wien ist in 40 Minuten über die A2 und in 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in rund 120 Gehminuten.

**Ich freue mich auf Ihre eMail oder Anruf!**

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.**