

**Neu saniertes Büro | Parkplätze inkl. | Top-Lage | neben
S33 Mitte Abfahrt**



Objektnummer: 8056/200

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	346,94 m ²
Zimmer:	15
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 206,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaltmiete (netto)	2.354,50 €
Kaltmiete	2.814,52 €
Miete / m ²	6,79 €
Betriebskosten:	460,02 €
USt.:	562,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten







Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer repräsentativen und zentral gelegenen Büro- oder Praxisfläche in Herzogenburg? Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie!

Auf einer großzügigen Fläche von insgesamt 346,94m² bietet dieses Büro/Praxisgebäude im Herzen der Stadt alles, was Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag benötigen.

Sie benötigen eine kleinere Fläche? Das Büro ist auch teilbar und mit 153,52 m² oder 183,10 m² mietbar.

Die Immobilie befindet sich in der 1. Etage und umfasst:

- 15 Büroräume
- ein Stiegenhaus
- zwei WCs

Die Räumlichkeiten lassen sich flexibel für Büro- oder Praxisräume nutzen. Die modernisierten Räume sind lichtdurchflutet und bieten Ihnen einen wunderschönen Ausblick auf die Stadt. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und lassen viel Tageslicht herein.

Die Büro-/Praxisfläche ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, wie zum Beispiel Fliesen und Parkettboden. Auch eine moderne Einbauküche ist vorhanden, die Ihnen die Möglichkeit bietet, sich in den Pausen eine kleine Mahlzeit zuzubereiten. Für angenehme Temperaturen sorgt die Zentralheizung und an heißen Sommertagen können Sie die Klimaanlage nutzen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei Lagerflächen (ca. 21 m² und ca. 24 m²) im Gebäude anzumieten. Das vorhandene Inventar kann nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter übernommen werden.

****Parkmöglichkeiten:****

In den umliegenden Straßen stehen zahlreiche gebührenfreie Parkplätze zur Verfügung.

****Vertragskonditionen:****

Die Mietvertragsdauer ist flexibel und kann individuell vereinbart werden.

****Kosten:****

Die monatliche Miete beträgt EUR 3.377,42 und umfasst den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Zusätzlich fällt ein Heizkostenkonto in Höhe von EUR 423,29 (zzgl. USt.) an. Die verbrauchsabhängigen Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.

HMZ: €6,78/m² netto

BK: € 1,32/m² netto

HK: € 0,95/m² netto

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Büro-/Praxisfläche. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <6.750m

Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.250m

Universität <9.250m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap