

**BÜRO - LAGER - WERKSTATT - ATELIER - SCHAURAUUM -  
FITNESS - STELLFLÄCHEN**



**Objektnummer: 7097**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370  
H +436643700370

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

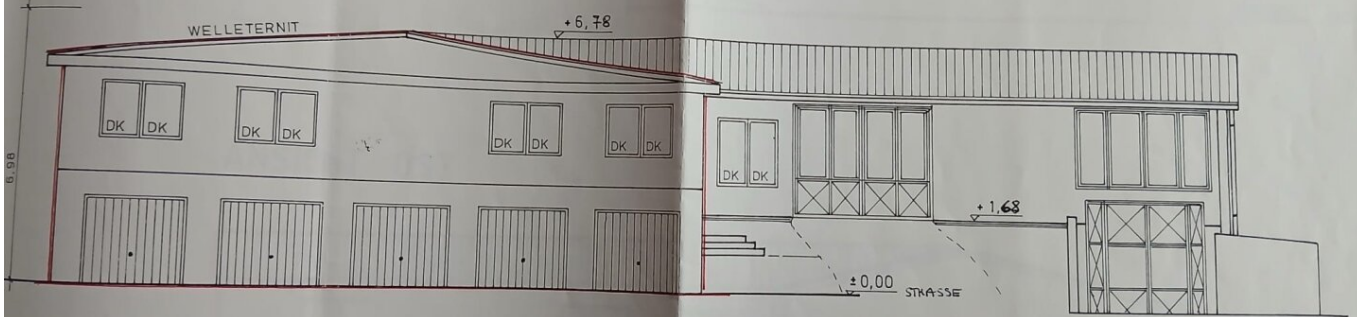


termin zur

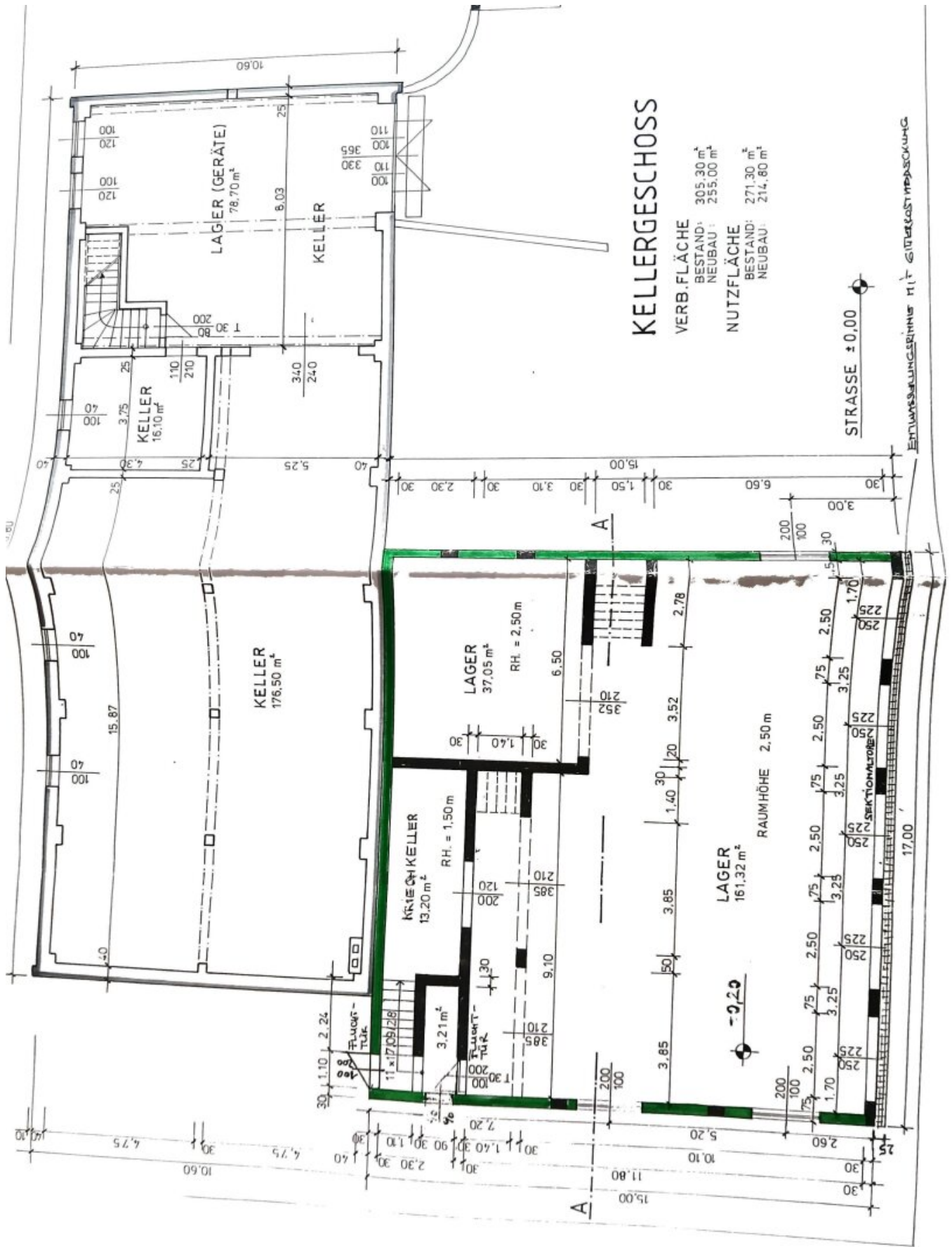




ANSICHT: SÜD







# KELLERGESCHOSS

**VERB. FLÄCHE**  
 BESTAND: 305,30 m<sup>2</sup>  
 NEUBAU: 255,00 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE**  
 BESTAND: 271,30 m<sup>2</sup>  
 NEUBAU: 214,80 m<sup>2</sup>

STRASSE ± 0,00

ENTWASSERUNGSRINNE MIT GIBEROSTMÄSCHUNG

KELLER  
176,50 m<sup>2</sup>

KELLER  
16,10 m<sup>2</sup>

LAGER (GERÄTE)  
78,70 m<sup>2</sup>

KRIECHKELLER  
13,20 m<sup>2</sup>  
RH. = 1,50 m

LAGER  
37,05 m<sup>2</sup>  
RH. = 2,50 m

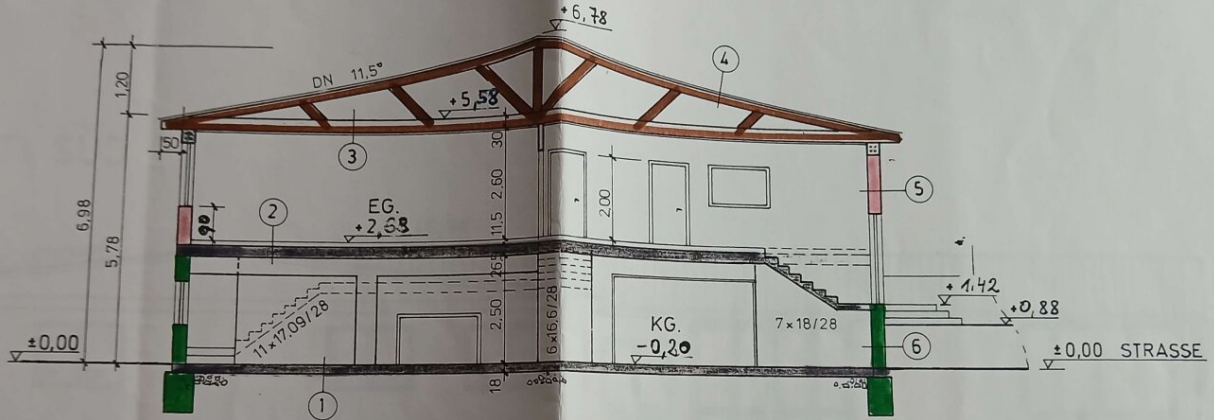
LAGER  
161,32 m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHE 2,50 m



A

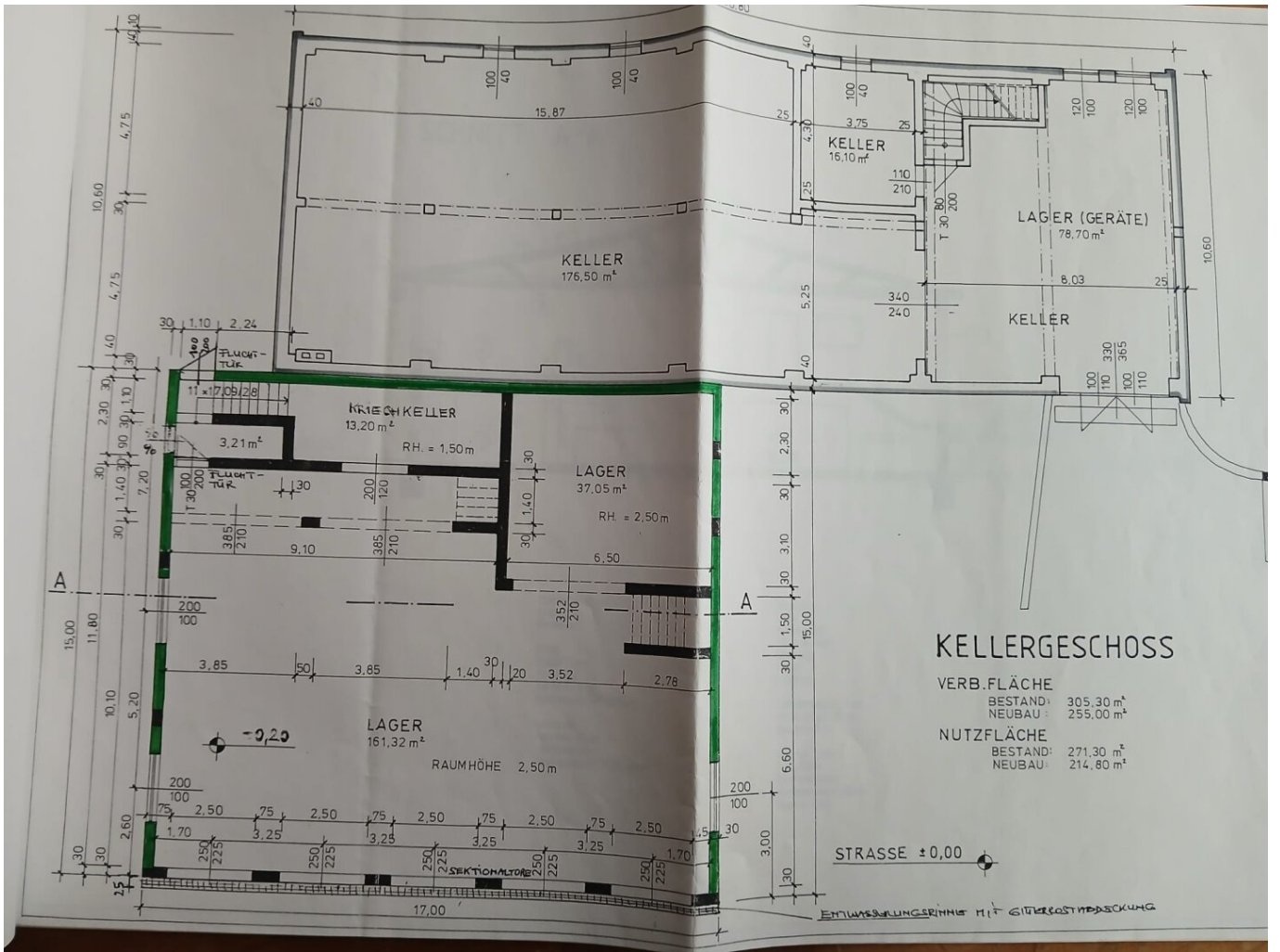
A

# SCHNITT: A-A



- 1 Stahlbeton 18 cm  
PAE-Folie  
Rollierung
- 2 Belag  
Estrich 6 cm  
PAE-Folie  
Tel-Wolle 4 cm  
Hohldielecke 25,5 cm
- 3 Holzbinder  
Tel-Wolle 20 cm  
Dampfbremse  
Gipskartonplatte F 30 15 mm

- 4 Welleternit  
Lattung  
Konterlattung  
Schalungsbahn  
Schalung  
Pletten  
Holzbinder
- 5 Vollwärmeschutz 7 cm  
Keram.Ziegel 30 cm  
Gipsputz 1 cm
- 6 Styrodur 5 cm  
1 Lage EK4  
Bitumenanstrich  
Kiesbetonsteine 30 cm  
Verputz 1 cm



## Objektbeschreibung

Mietobjekt, gewerblich,

Zwischen Baden und iener Neustadt, nahe A2

Etwa 200 qm für jede Gewerbeart, Kosmetik-, Massage-, Fitness-, Tanzstudio, Büro, Ordination, Vinothek, etc.

- Ca. 250M<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- bestens isoliert
- Fliesenboden
- Raumhöhe 260 cm
- teilmöbliert
- WLAN
- Nettomiete 1.500 - monatlich BK 250,- Kautio 5 MM

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap