# BÜRO - LAGER - WERKSTATT - ATELIER - SCHAURAUM - FITNESS - STELLFLÄCHEN



**Objektnummer: 7097**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2601 Sollenau |
| **Baujahr:** | 2001 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 250,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 250,00 m² |
| **Bürofläche:** | 250,00 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 10 |
| **Heizwärmebedarf:** | 120,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.500,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

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 Ihne ermin zur Verfügung.





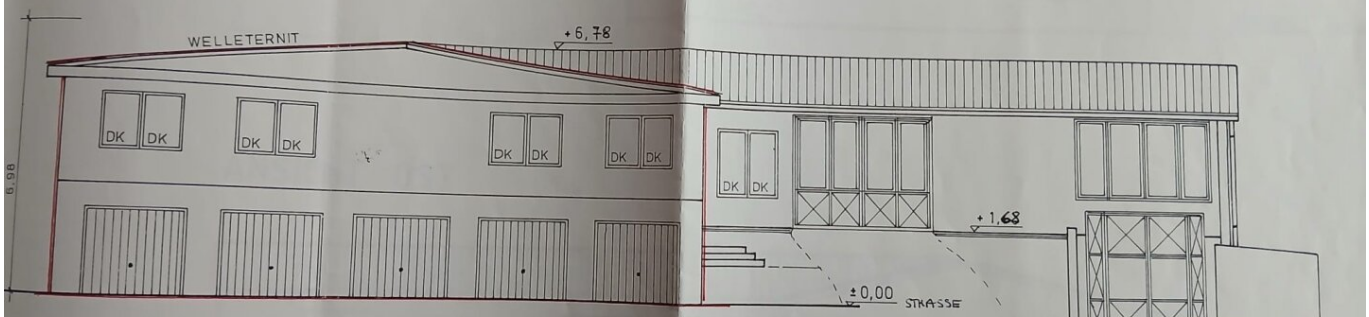


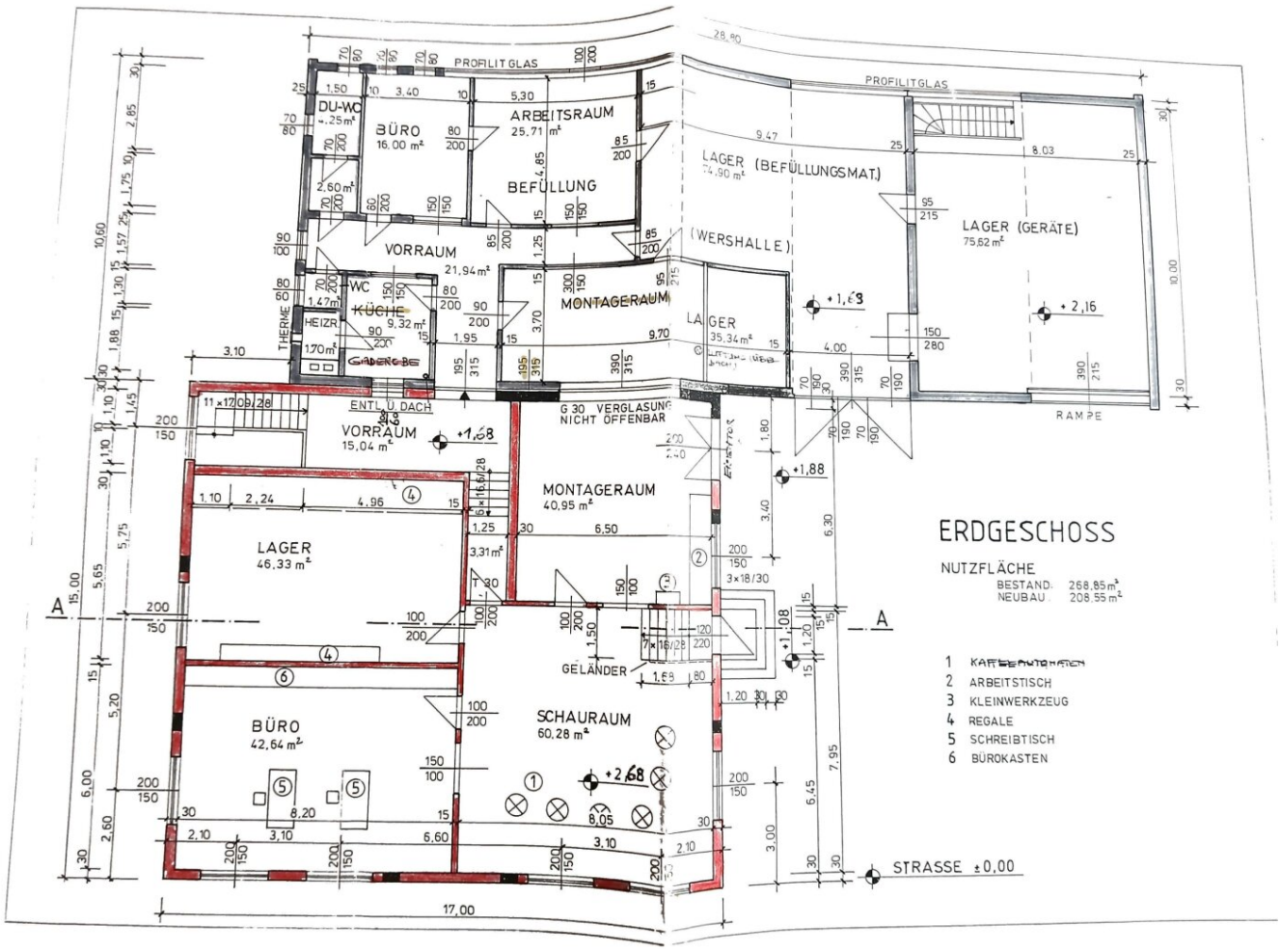






# ANSICHT: SÜD



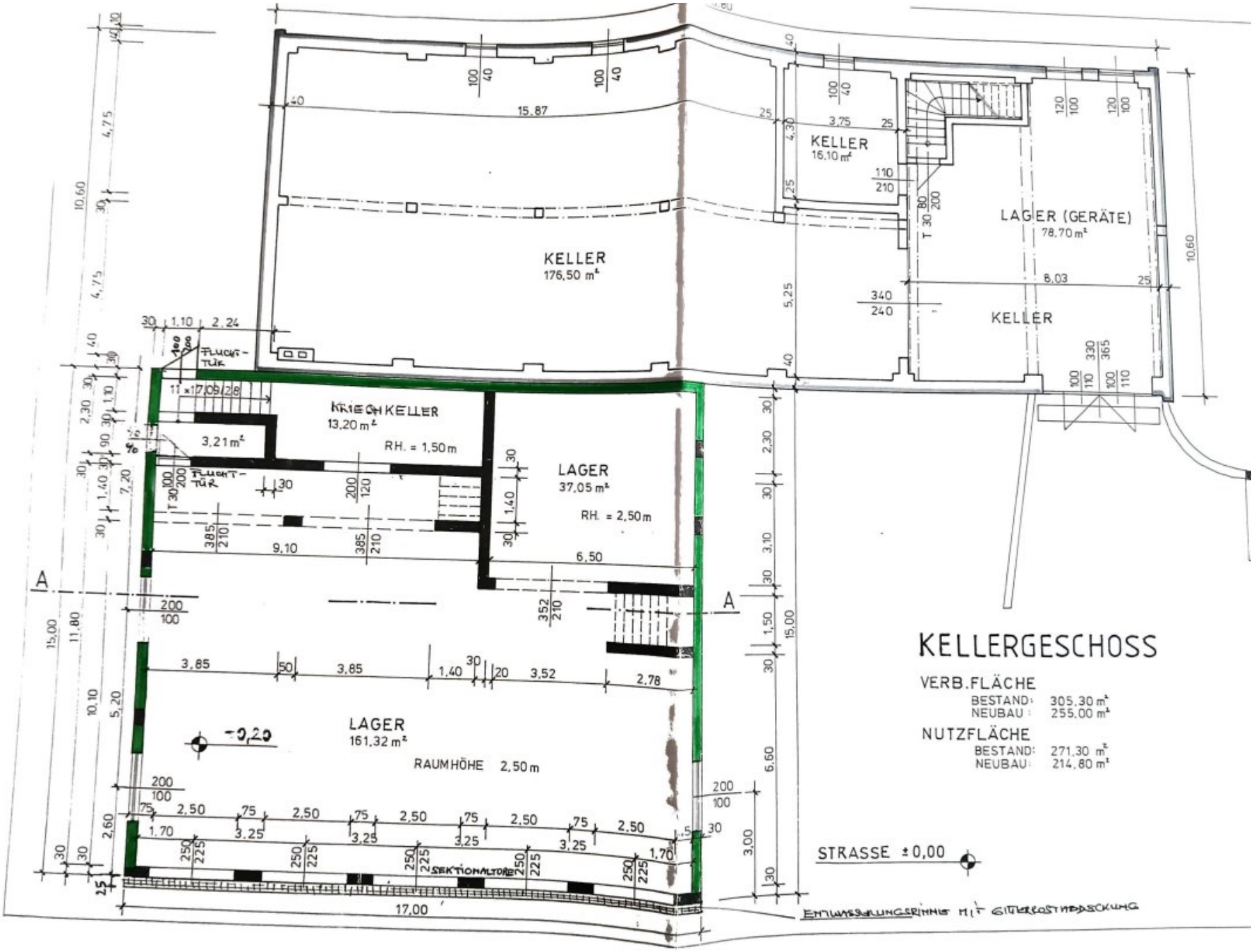



# ERDGESCHOSS

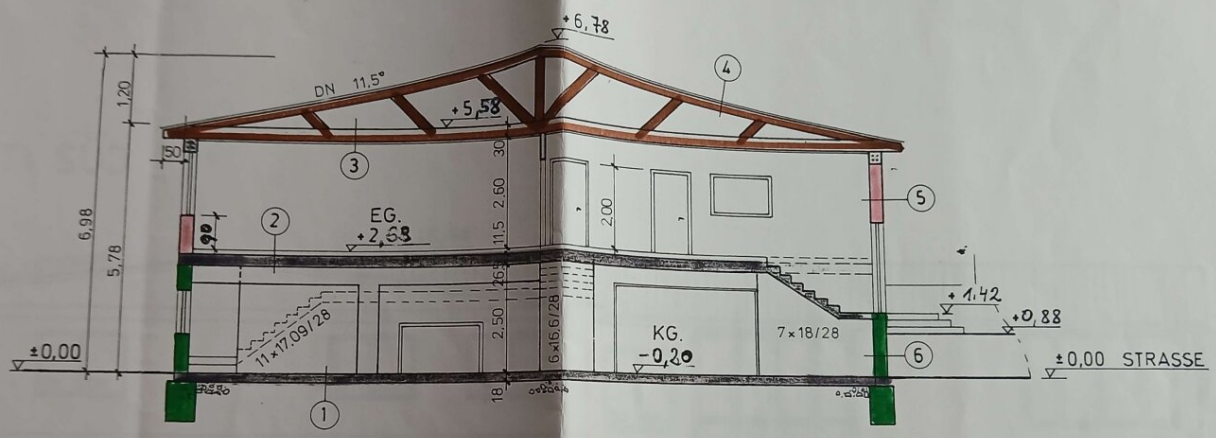
NUTZFLÄCHE

BESTAND: 268,85 m²
NEUBAU: 208,55 m²

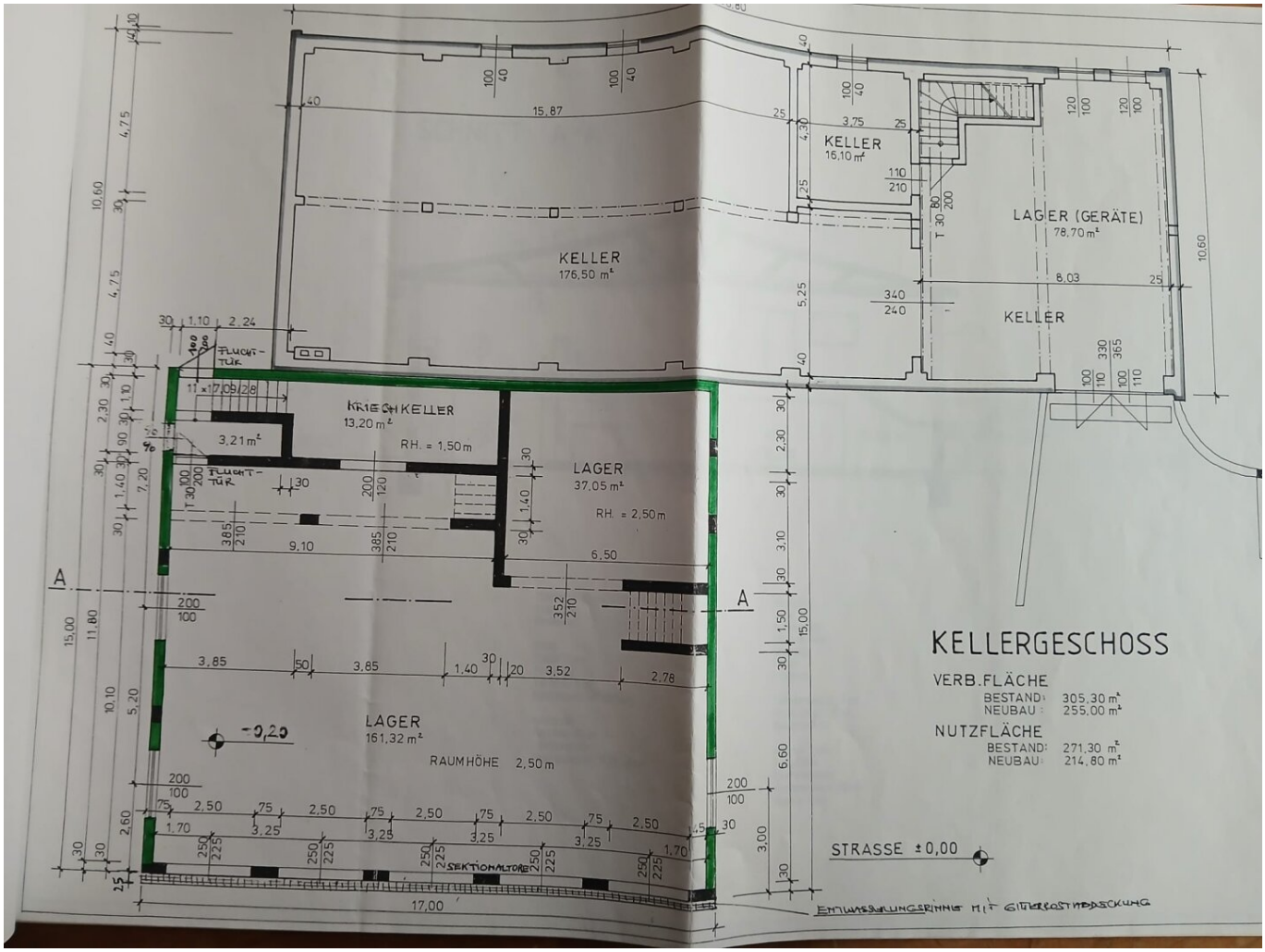
1 KAFFEEAUTOMATEN
2 ARBEITSTISCH
3 KLEINWERKZEUG
4 REGALE
5 SCHREIBTISCH
6 BÜROKASTEN


KELLER
176,50 m²
KELLER
16,10 m²
LAGER (GERÄTE)
78,70 m²
KELLER
KRIECHKELLER
13,20 m²
RH. = 1,50 m
3,21 m²
LAGER
37,05 m²
RH. = 2,50 m
LAGER
161,32 m²
RAUMHÖHE 2,50 m
-0,20
FLUCHT-TÜR
SEKTIONALTORE
STRASSE ±0,00
KELLERGESCHOSS
VERB.FLÄCHE
BESTAND: 305,30 m²
NEUBAU: 255,00 m²
NUTZFLÄCHE
BESTAND: 271,30 m²
NEUBAU: 214,80 m²

# SCHNITT: A-A




| | |
|---|---|
| 1 | Stahlbeton 18 cm<br>PAE-Folie<br>Rollierung |
| 2 | Belag<br>Estrich 6 cm<br>PAE-Folie<br>Tel-Wolle 4 cm<br>Hohldielendecke 26,5 cm |
| 3 | Holzbinder<br>Tel-Wolle 20 cm<br>Dampfbremse<br>Gipskartonplatte F 30 15 mm |
| 4 | Welleternit<br>Lattung<br>Konterlattung<br>Schalungsbahn<br>Schalung<br>Pfetten<br>Holzbinder |
| 5 | Vollwärmeschutz 7 cm<br>Keram.Ziegel 30 cm<br>Gipsputz 1 cm |
| 6 | Styrodur 5 cm<br>1 Lage EK4<br>Bitumenanstrich<br>Kiesbetonsteine 30 cm<br>Verputz 1 cm |


KELLER
176,50 m²
KELLER
16,10 m²
LAGER (GERÄTE)
78,70 m²
KELLER
KRIECHKELLER
13,20 m²
RH. = 1,50 m
LAGER
37,05 m²
RH. = 2,50 m
LAGER
161,32 m²
RAUMHÖHE 2,50 m
FLUCHT-TÜR
STRASSE ±0,00
KELLERGESCHOSS
VERB.FLÄCHE
BESTAND: 305,30 m²
NEUBAU: 255,00 m²
NUTZFLÄCHE
BESTAND: 271,30 m²
NEUBAU: 214,80 m²

# 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. 250M²
- Fußbodenheizung
- bestens isoliert
- Fliesenboden
- Raumhöhe 260 cm
- teilmöbliert
- WLAN
- Nettomiete 1.500 - monatlich BK 250,- Kaution 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 NACHWEISPFLICHT 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.ovi.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 <1.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
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