

## **Modernes Studio - Büro - Praxis in bester Lage!**



**Objektnummer: 178102589**

**Eine Immobilie von IMMOSVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3370 Ybbs an der Donau
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	79,55 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

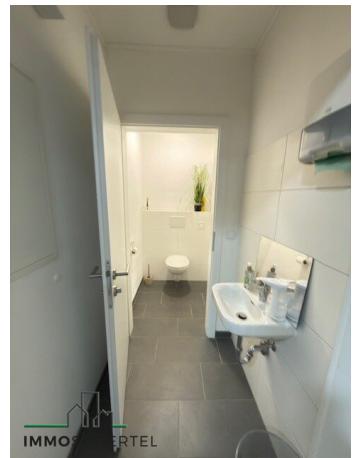
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

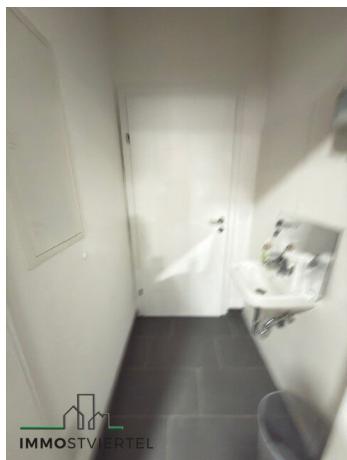
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21





IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL



IMMOSVIERTEL



## Objektbeschreibung

- \* Ideal für Studio, Praxis, Büro, Geschäft
- \* saniertes Altbau in guter Lage in Ybbs an der Donau!
- \* Nutzfläche gesamt 79,55 m<sup>2</sup>
- \* Große Fenster mit teilw. Donaublick und zur neuen Stadthalle
- \* Werbeschild außen möglich gegen Absprache
- \* Raumaufteilung derzeit 1 großes Studio mit 55 m<sup>2</sup> - Teilung ev. möglich, Teeküche, Vorraum mit anschließenden WC, Büro mit ca. 9 m<sup>2</sup>
- \* W/C mit eigenem Vorraum samt Handwaschbecken
- \* kleine Einbauküchenzeile vorhanden ( 2 el. Kochplatten und Spüle sowie ein kl. Kühlschrank mit Gefrierfach )
- \* Miete Pauschal inklusive Heizung ( Miete, Betriebskosten, Heizung ) Strom extra nach Verbrauch!
- \* Waschmaschinenanschluss vorhanden
- \* Kaution: € 3.600.-
- \* Fahrradraum allgemein
- \* Parkplätze in näherer Umgebung
- \* Kabel TV und Internet von Fa. Gamsjäger möglich
- \* Befristung 5 Jahre davon 2 Jahre beidseitiger Kündigungsverzicht plus 6 Monate Kündigungsfrist
- \* Bezug nach Vereinbarung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap