

## **Büro / Praxis im Zentrum von Miesenbach – moderne Ausstattung**



**Objektnummer: 3565**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Dorfviertel 9                |
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche   |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 8190 Miesenbach bei Birkfeld |
| Zustand:                      | Neuwertig                    |
| Nutzfläche:                   | 109,00 m²                    |
| Bürofläche:                   | 109,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Stellplätze:                  | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,30 kWh / m² * a         |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,02                       |
| Kaltmiete (netto)             | 645,00 €                     |
| Kaltmiete                     | 798,02 €                     |
| Miete / m²                    | 5,92 €                       |
| Betriebskosten:               | 136,36 €                     |
| Heizkosten:                   | 124,00 €                     |
| USt.:                         | 184,40 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### MBA Vera Woschnagg

Austria Real GmbH  
Mölker Bastei 12/1a  
1010 Wien

T +43 1 2632 555  
H +43 699 105 80 005

F +43 1 2632 555 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





























## EG-ÜBERSICHTSPLAN

Projekt: 2020-587

US St. Kathrein 50, 8672 St. Kathrein am Hauenstein

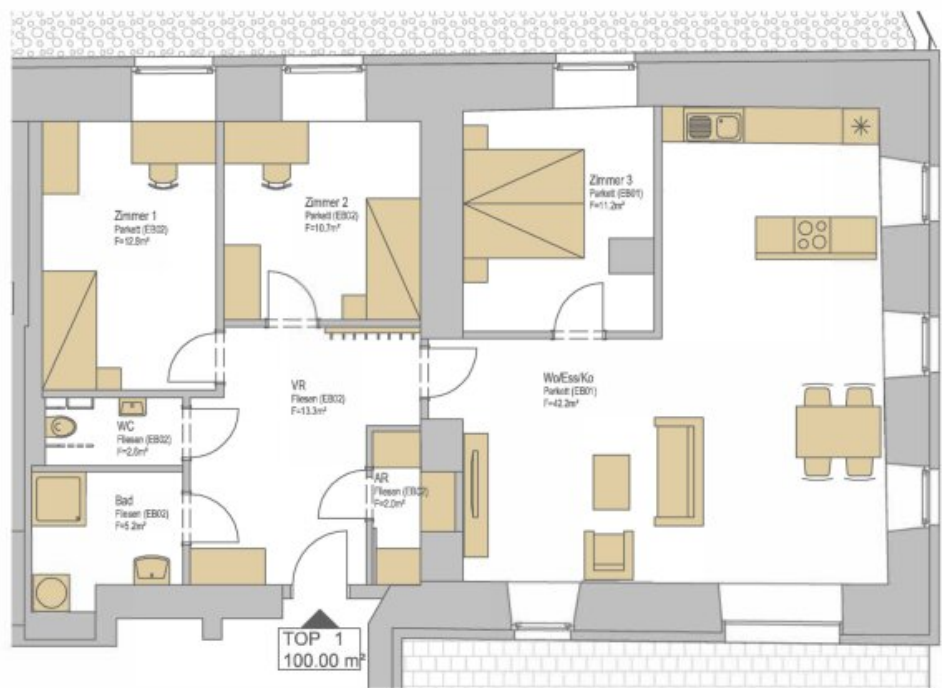
ZENGERER / PLANUNG

Datum:  
06.11.2023



Haus zur Linde, Dorfviertel 9 in 8190 Miesenbach

Inhalt:  
TOP 01



| FF - EG   | TOP 1     |
|-----------|-----------|
| VR        | 13.30 m²  |
| AR        | 2.00 m²   |
| Bad       | 5.20 m²   |
| WC        | 2.60 m²   |
| Zimmer 1  | 12.80 m²  |
| Zimmer 2  | 10.70 m²  |
| Zimmer 3  | 11.20 m²  |
| WoEss/Ko  | 42.20 m²  |
| 1 Gesamt: | 100.00 m² |
| KE 1      | 4.10 m²   |

WOHNUNGSGRUNDRISS M 1:100  
Möblierung nur als Vorschlag  
Raumhöhe: ca. 2,60m - 3,00m



P. Nr. 20.001 M: 1:100 Z: AS

Datum:  
06.11.2023

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive **Büro- oder Praxisfläche im Erdgeschoss** eines modernen Gebäudes im **Dorfzentrum von Miesenbach (Steiermark)**. Die Räume sind **westlich ausgerichtet** und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Das Gebäude verfügt über **18 barrierefreie Mietwohnungen**, wodurch zusätzliches Potenzial für Kundenkontakte direkt im Haus besteht.

### Ausstattung

- Glasfaserinternet
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- hochwertige Holz-Alu-Fenster
- moderne Fassadendämmung
- hochwertige Echtholzböden (Eiche)

Eine **voll ausgestattete Küche mit Siemens-Geräten** (Geschirrspüler, Kühlschrank, E-Herd und Backofen) ist vorhanden und kann ideal als **Teeküche für Mitarbeiter oder Kunden** genutzt werden.

Ein **gemeinschaftlicher Außenbereich mit Grillplatz** steht ebenfalls zur Verfügung.

Die **Stromkosten werden nach Verbrauch abgerechnet**.

### Lage

Miesenbach liegt auf **781 bis 1256 Metern Seehöhe** und zählt zu den schönsten Blumendörfern der Steiermark. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie **Wandern, Mountainbiken, Naturschneepisten und dem Wasserweg Miesenbach**.

Ein kulturelles Highlight ist die **jährliche Intermusica**, einer der höchstdotierten Blasmusikwettbewerbe Europas, der zahlreiche Besucher in die Region bringt.



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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.100m  
Klinik <9.425m  
Apotheke <5.375m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <5.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.725m  
Bäckerei <75m

### **Sonstige**

Bank <225m  
Geldautomat <225m  
Post <50m  
Polizei <5.225m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Bahnhof <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap