

Büro mit Charakter Mitten in Eisenstadt | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25529

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	745,45 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	63,64 €
USt.:	161,82 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 01







Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – Repräsentative Gewerbefläche mit Charakter im Herzen von Eisenstadt

Diese großzügig geschnittene und hochwertig sanierte Einheit eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung und verbindet funktionale Raumaufteilung mit stilvollem Ambiente. Nach umfassender Sanierung steht die Immobilie nun als Erstbezug zur Verfügung und bietet optimale Voraussetzungen für einen professionellen Auftritt.

Bereits beim Betreten überzeugt das außergewöhnlich großzügige Vorzimmer, das sich hervorragend als Empfangs-, Warte- oder Präsentationsbereich eignet und den repräsentativen Charakter der Fläche unterstreicht. Von hier aus gelangt man in den weiten Hauptarbeits- bzw. Besprechungsbereich, dessen offene Gestaltung ein angenehmes und produktives Arbeitsumfeld schafft – ideal für Kundentermine, Teamarbeit oder Meetings.

Zusätzlich stehen zwei weitere separat begehbare Räume zur Verfügung, die flexibel als Büros, Behandlungs-, Beratungs- oder Besprechungsräume genutzt werden können. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot und bietet wertvollen Stauraum für Unterlagen oder Arbeitsmaterialien.

Direkt vor der Eingangstüre befindet sich ein Stellplatz, der optional um € 70,00 monatlich angemietet werden kann – ein klarer Vorteil für Kunden und Mitarbeiter.

Die monatlichen Vorschreibungen beinhalten ein Akonto für Heizung und Warmwasser in Höhe von € 80,00.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage in Eisenstadt, nur 2 Gehminuten vom Krankenhaus der Barmherzigen Brüder entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind rasch erreichbar. Diese Lage bietet beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung mit guter Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung 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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap