

## WAS DARF ES SEIN? - Büro, Seminarraum, Geschäftsraum, Therapieraum...



Büro - Geschäftslokal - Seminarraum - Wiener Neustadt

**Objektnummer: 7939/2300162845**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	76,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.095,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.289,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,50 €
<b>USt.:</b>	257,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**IHR NEUES BÜRO WARTET AUF SIE - die Bürofläche kann individuell gestaltet werden!**

Dieses Büro befinden sich im Erdgeschoß in einem modernen Wohnhaus. Das Haus wurde 2018 komplett generalsaniert und auf neuesten Stand gebracht. Modern, smart und auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt. Das Büro bietet Ihnen rund 76m<sup>2</sup> Platz für Ihr Büro, einen kleinen Geschäftsraum, Therapieraum oder auch Seminarraum. Es erwartet Sie ein Vorraum, Teeküche, Abstellraum, WC und ein großer Büroraum mit rund 46m<sup>2</sup>, die individuell gestaltet werden können. Ein kleiner Balkon rundet das Angebot ab. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann optional dazu gemietet werden.

### Die Kostenaufstellung für Sie:

- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 20 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 1.095,-**
- **Betriebskosten-Akonto** (excl. 20 % USt.): **EUR 194,50**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 257,90**
- **Stromkostenpauschale AKONTO: EUR 70,-**
- **Heizkosten AKONTO: EUR 50,-**
- **Kalt- und Warmwasser AKONTO: EUR 40,-**
- **OPTIONAL Parkplatz Tiefgarage: EUR 81,-**
- **OPTIONAL Parkplatz Freifläche: EUR 46,-**
- **Kautions: EUR 4.692,19**
- **Mietvertrags-Befristung: 5 Jahre (optional nach Absprache länger möglich)**
- **Mietvertragsvergebührung: EUR 928,44**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 4.642,20**

## **Hier einige Highlights der Wohn- und Geschäftsanlage:**

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden
- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge
- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,- Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

## **Es stehen hier noch weitere Geschäfts,- Büro- oder Seminarräume zur Verfügung!**

Die Infrastruktur in Wiener Neustadt ist ausgezeichnet. Der Hauptplatz und das Zentrum sind in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit den vielen Nahversorgern, Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie, Bus, Einkaufszentren, ... bietet Wiener Neustadt alles, was Sie für Ihr Leben benötigen. Der FH Campus mit 37 Studiengängen und das Landeskrankenhaus sind in rund 20 Minuten erreichbar. Der 180 Hektar großen Akademiestadion ist das größte Naherholungsgebiet von Wiener Neustadt mit Möglichkeiten zum , erholen, Spaziergehen, Laufen, Radfahren und Reiten. Weiters hat die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Wien ist in 40 Minuten über die A2 und in 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in rund 120 Gehminuten.

**Ich freue mich auf Ihre eMail oder Anruf!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**