

## Top-Gewerbeeinheiten mit flexibler Raumgestaltung



RE/MAX  
Ansicht Gebäude

**Objektnummer: 1677/666**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7350 Oberpullendorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	150,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.815,21 €
<b>Kaltmiete</b>	2.092,39 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,18 €
<b>Heizkosten:</b>	196,79 €
<b>USt.:</b>	457,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

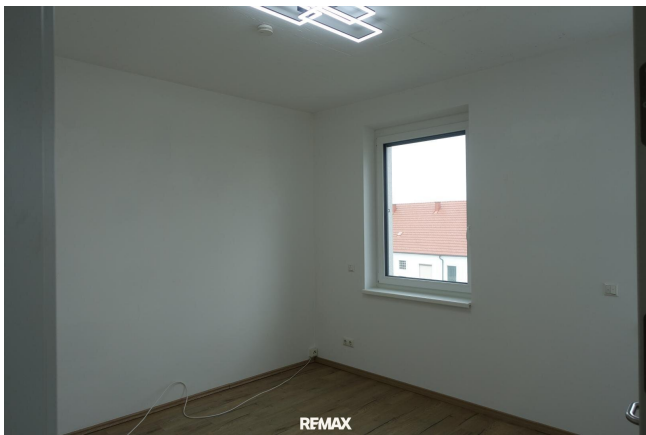
2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fraberger**

RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH  
Bahngasse 4  
7350 Oberpullendorf







## Objektbeschreibung

Zwei moderne Gewerbeeinheiten im Zentrum von Oberpullendorf zu vermieten.

Im 2. Liftstock eines neu errichteten, barrierefreien Gebäudes erwarten Sie diese attraktiven Gewerbeeinheiten mit gesamt ca. 138,51 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Balkon im Ausmaß von ca. 12,03 m<sup>2</sup> – ideal geeignet für Praxis, Büro oder Kanzlei.

Die Wände sind Trockenbau und dürfen bei Bedarf geändert oder versetzt werden. Das Zusammenlegen der beiden Einheiten ist leicht möglich da die Trennwand ebenfalls Trockenbau ist.

### **Derzeitige Raumaufteilung:**

- 2 großzügige, zentral begehbare Vorräume
- 4 separat nutzbare Räume
- 2 Badezimmer
- 2 WC´s separat
- 2 Abstellräume
- 2 Kellerabteile

**Die Einheiten sind klimatisiert und befinden sich in einem modernen Gebäude mit barrierefreiem Zugang.**

### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Eingriffsraum für tageschirurgische Behandlungen
- Tiefgaragenstellplätze optional anmietbar
- Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude

Im Haus befinden sich bereits ein Arzt, eine Versicherung, ein Kosmetikstudio sowie mehrere Büros – ideale Voraussetzungen für Synergien und eine gute Kundenfrequenz.

### **Weitere Informationen:**

Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet, die Teilzahlungen dafür sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Eine hauseigene Photovoltaikanlage sorgt für niedrige Stromkosten

### **Top-Lage mit perfekter Infrastruktur**

In nur 5 Gehminuten erreichen Sie:

- Supermärkte
- Volksschule und Kindergarten
- Kirche
- Bezirkshauptmannschaft
- Postamt

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Die S31 und B61a sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Eisenstadt liegt ca. 30 Fahrminuten entfernt, Oberwart ca. 40 Minuten.

### **Standortvorteil Oberpullendorf:**

Oberpullendorf – mit über 3.000 Einwohnern – liegt im Herzen des Mittelburgenlandes und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein ausgezeichnetes medizinisches Angebot, inklusive modernem Krankenhaus und über 30 niedergelassenen Fachärzten.

Ein breites Bildungsangebot, eine lebendige Kulturszene und sehr gute Verkehrsanbindungen machen Oberpullendorf zum idealen Standort für Ihr Gewerbe.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen. Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap