

**Modernes Büro | ca. 20m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche | Aufzug |  
Teeküche | nahe Autobahn und Wien**



**Objektnummer: 8056/271**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2540 Bad Vöslau                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 19,79 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 14,15 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 28,23 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,81                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 19,84 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 25,91 €                                 |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 19,84 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 6,07 €                                  |

## Ihr Ansprechpartner



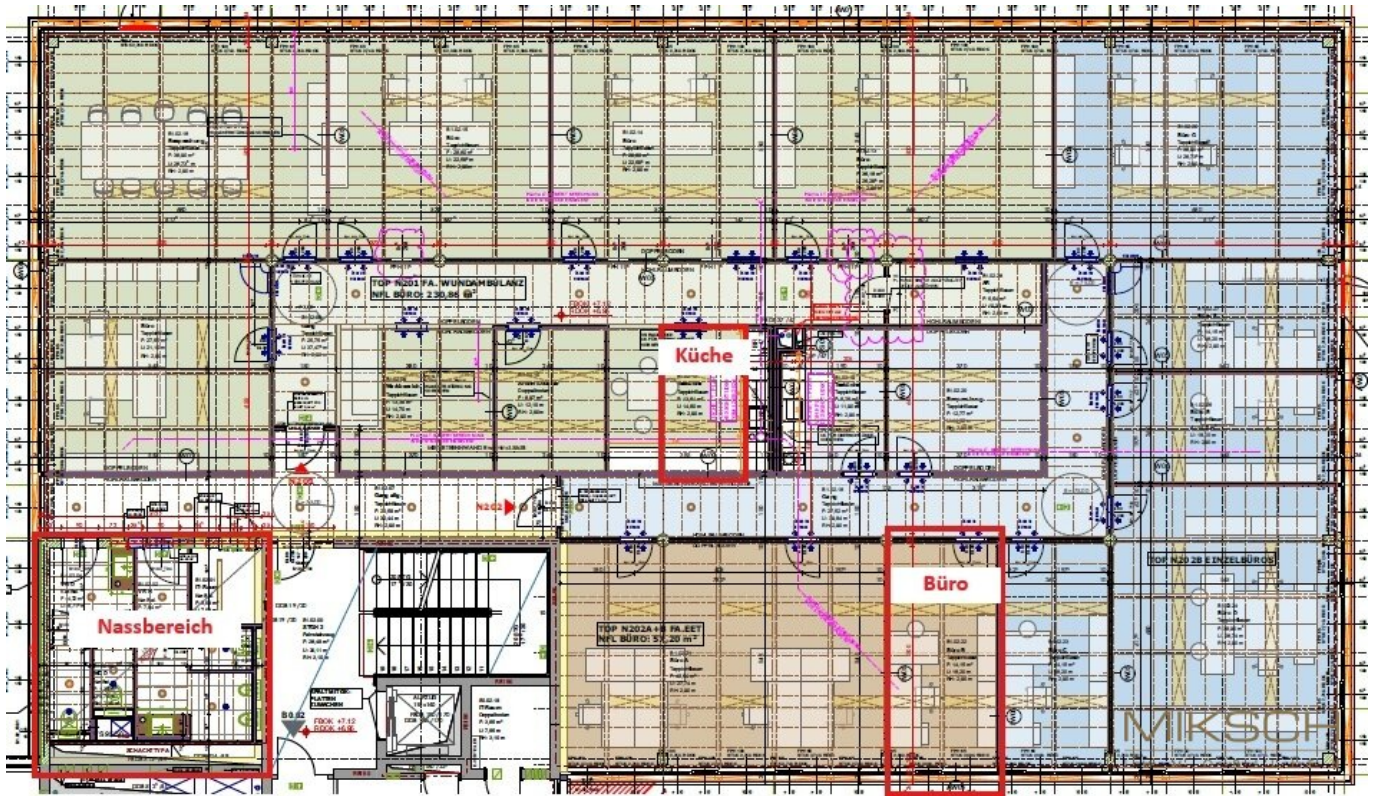
### Mazlum Akyol

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

### **Modernes Büro in Bad Vöslau – kompakt, repräsentativ & bestens angebunden**

Entdecken Sie Ihren neuen Unternehmensstandort im Herzen von Bad Vöslau! Diese moderne Büro- oder Praxisfläche bietet Ihnen ca. 14,15 m<sup>2</sup> exklusive Bürofläche sowie eine Gesamtnutzungsfläche von ca. 19,79 m<sup>2</sup> und vereint funktionales Arbeiten, Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur in attraktiver Lage.

Die hellen und freundlichen Räumlichkeiten überzeugen durch angenehme Lichtverhältnisse und einen schönen Blick in den Weingarten, wodurch eine professionelle und einladende Arbeitsatmosphäre für Mitarbeiter und Kunden geschaffen wird. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett und Teppich sorgen zusätzlich für ein gepflegtes und repräsentatives Ambiente.

### **Highlights der Immobilie**

- Ca. 14,15 m<sup>2</sup> exklusive Bürofläche
- Gesamtnutzungsfläche: ca. 19,79 m<sup>2</sup>
- Lagerflächen optional anmietbar (€ 8,68 / m<sup>2</sup>)
- Helle Räumlichkeiten mit Blick bis zu den Weingärten
- Modernes und gepflegtes Bürogebäude
- Personenaufzug im Gebäude
- Eigene Parkplätze direkt vor Ort optional
- Fernwärme & Kühlung für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

- Praktische Teeküche innerhalb der Allgemeinflächen
- Nutzung der Allgemeinflächen inklusive
- Professionelles Umfeld für Büro oder Praxis

## **Zusätzliche Vorteile am Standort**

- Großzügige Kantinen- und Küchenfläche
- Täglich frisch gekochte Speisen in der Kantine
- Kantine auch ideal für Firmenfeiern, Events oder Besprechungen nutzbar
- E-Ladestationen (11 kW) mit Sondertarif verfügbar
- Optionale Lagerflächen mit überbreiter Torzufahrt möglich
- Motel direkt neben dem Areal – ideal für Mitarbeiter, Kunden und Gäste

## **Optimale Verkehrsanbindung**

Die Immobilie bietet eine hervorragende Erreichbarkeit:

- Schnelle Anbindung an die Autobahn
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch Busverbindungen
- Wien in kurzer Zeit erreichbar

- Supermarkt in unmittelbarer Nähe

## **Kosten**

- Miete: € 19,84 / m<sup>2</sup> zzgl. USt.
- Betriebskosten: € 6,07 / m<sup>2</sup> zzgl. USt. ALL-IN  
(inkl. Heizung, Kühlung, Reinigung und Serviceleistungen)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <4.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap