

**Modernes Büro in 2540 Bad Vöslau | 280m<sup>2</sup> | Terrasse | Lift  
| nahe Autobahn & Wien | E Ladestationen**



**Objektnummer: 8056/292**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 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>	17,93 €
<b>Kaltmiete</b>	24,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	6,07 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mazlum Akyol

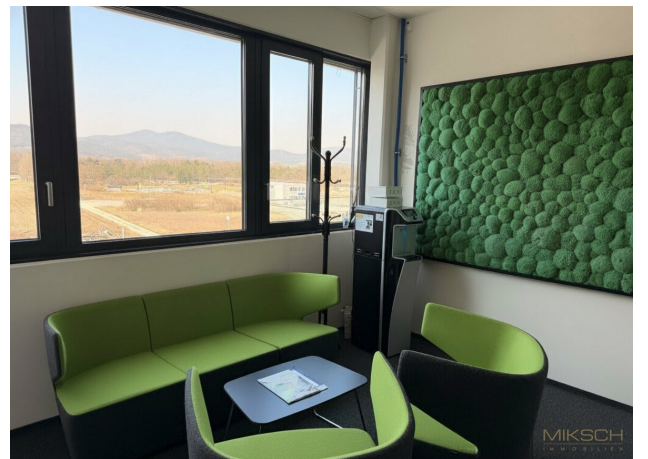
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

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

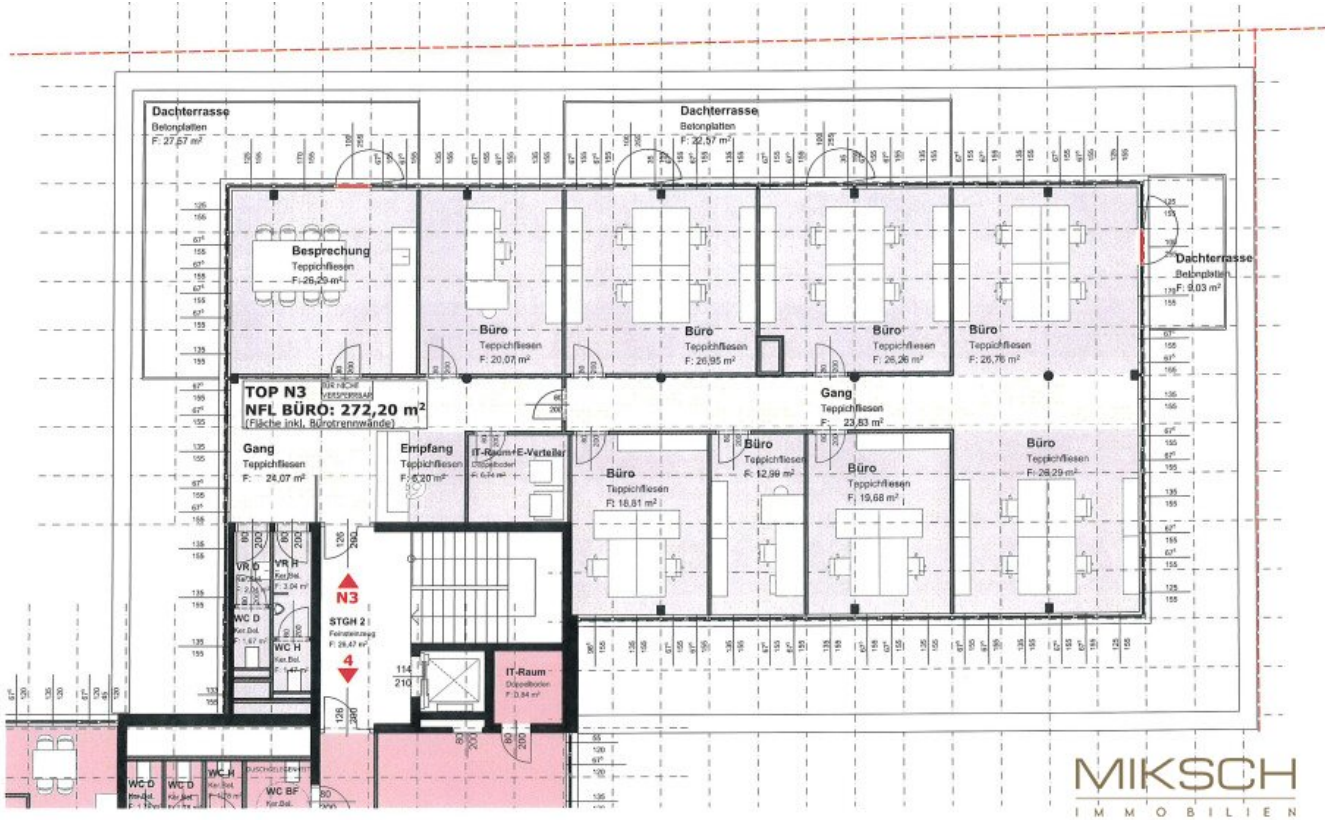












# Objektbeschreibung

## **Moderne Büroflächen in 2540 Bad Vöslau – flexibel, hochwertig & bestens angebunden**

Willkommen an Ihrem neuen Bürostandort in 2540 Bad Vöslau, Niederösterreich. Diese moderne und neuwertige Immobilie überzeugt durch hochwertige Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Lage nahe Wien.

Auf rund 280 m<sup>2</sup> Bürofläche finden Unternehmen jeder Größe ideale Voraussetzungen für produktives Arbeiten.

### **Bürogrößen & Aufteilung**

- Über 280 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Lagerflächen optional anmietbar (€ 8,68 / m<sup>2</sup>)
- Parkplätze optional anmietbar

### **Ausstattung & Highlights**

- Großzügige Fensterflächen für helle und freundliche Arbeitsplätze
- Modernes Bio-Rhythmus-Lichtsystem zur Unterstützung von Wohlbefinden und Produktivität
- 24/7 Nutzung möglich
- Nutzung der Allgemeinflächen inklusive:
  - Seminarraum
  - Küche
  - Nassgruppen
- Großzügige Kantinen- und Küchenfläche - Täglich frisch gekochte Speisen in der Kantine
- Kantine auch ideal für Firmenfeiern, Events und Besprechungen anmietbar
- 3 Terrassen mit insgesamt 55 m<sup>2</sup> – perfekt für Pausen oder Meetings im Freien
- E-Ladestationen (11 kW) mit Sondertarif

- Lagerflächen mit überbreiter Torzufahrt – optimal für Palettenanlieferungen (Optional)
- Direkt neben dem Areal befindet sich ein Motel mit flexiblen Übernachtungsmöglichkeiten für Mitarbeiter, Kunden und Gäste
- Schnelle Anbindung an Autobahn und Wien

### **Kosten**

- Mietpreis: € 17,93 zzgl. USt. pro m<sup>2</sup>
- Betriebskosten All-in: € 6,07 zzgl. USt. pro m<sup>2</sup> inklusive:
  - Heizung
  - Kühlung
  - Reinigung

### **Standort**

Energiestraße 2, 2540 Bad Vöslau

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht diesen Standort sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar und bietet beste Voraussetzungen für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Höhere Schule <9.000m  
 Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap