

**Günstig gelegene Arztpraxis / Therapeutenpraxis /  
Ordination / Büro - Zentrumsnahe, Barrierefrei**



**Objektnummer: 1677/705**

**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>Bürofläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaltmiete (netto)</b>	728,37 €
<b>Kaltmiete</b>	848,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,35 €
<b>Heizkosten:</b>	741,11 €
<b>USt.:</b>	317,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fraberger**

REMAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH  
Bahngasse 4

7350 Oberpullendorf

T +43 2612 42797

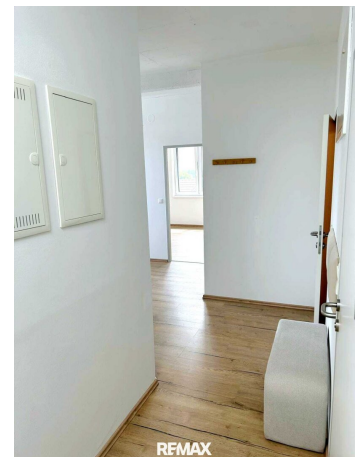
H +43 664 93122855

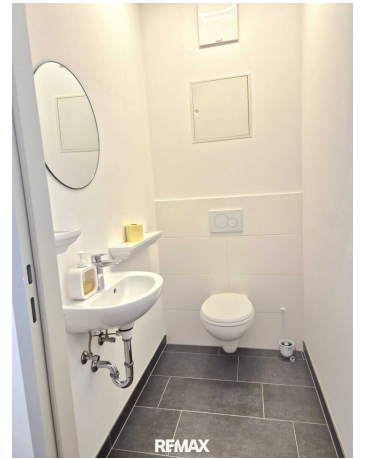
F +43 2682 65176 2

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





# Objektbeschreibung

Moderne Praxis im Zentrum von Oberpullendorf zu vermieten

Im neu errichteten, barrierefreien Gebäude erwartet Sie diese attraktive Praxis mit ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal geeignet mit Empfangsraum und 2 separat begehbare Räume, lichtdurchflutet, klimatisiert barrierefrei im 2. Liftstock.

## Derzeitige Raumaufteilung:

- Zentral begehbare Vorraum
- 2 separat nutzbare Räume
- Badezimmer
- WC separat
- Kellerabteil

## Zusätzliche Ausstattung:

- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar
- Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude

## Weitere Informationen:

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Die hierfür vorgesehenen monatlichen Akontozahlungen sind bereits in den Betriebskosten enthalten. Der angegebene Mietpreis umfasst somit die Betriebskosten sowie einen Garagenstellplatz.

Die gesamte Abwicklung erfolgt komfortabel über die Hausverwaltung. Eine separate Anmeldung von Strom oder weiteren Versorgungsleistungen durch die Mieter ist nicht erforderlich. Die monatlichen Kosten werden gesammelt in einer einzigen Abbuchung verrechnet; die Abrechnung von Heiz- und Stromkosten erfolgt einmal jährlich entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch.

**Eine hauseigene Photovoltaikanlage sorgt für niedrige Stromkosten.**

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

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.

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