Moderne Bürofläche I ca. 60m² Gesamtnutzungsfläche I Aufzug I Teeküche I nähe Autobahn & Wien I E Ladestationen



Objektnummer: 8056/337

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,13 m²
Bürofläche:	42,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaltmiete (netto)	19,84 €
Kaltmiete	25,91 €
Miete / m²	19,84 €
Betriebskosten:	6,07 €

Ihr Ansprechpartner

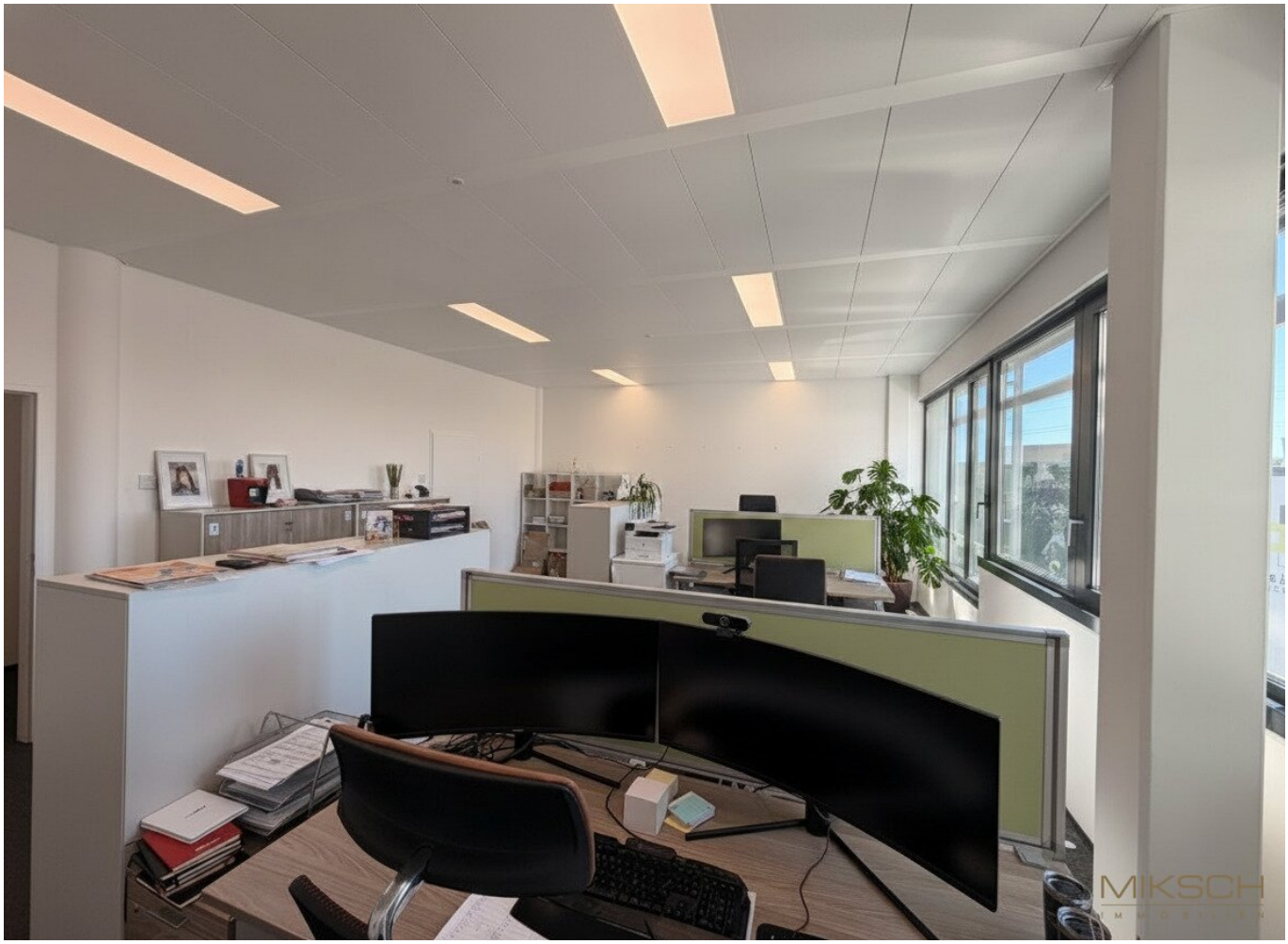


Mazlum Akyol

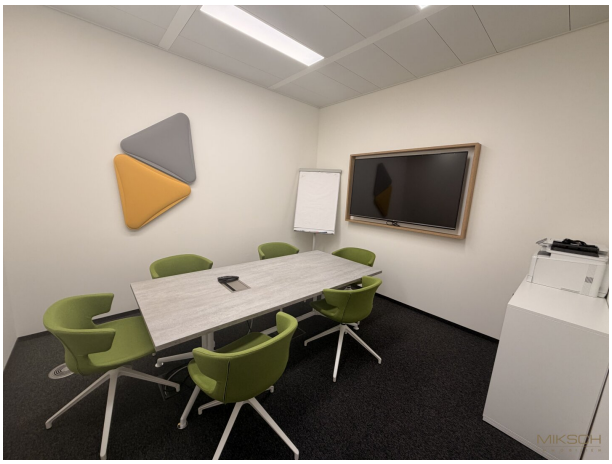
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

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



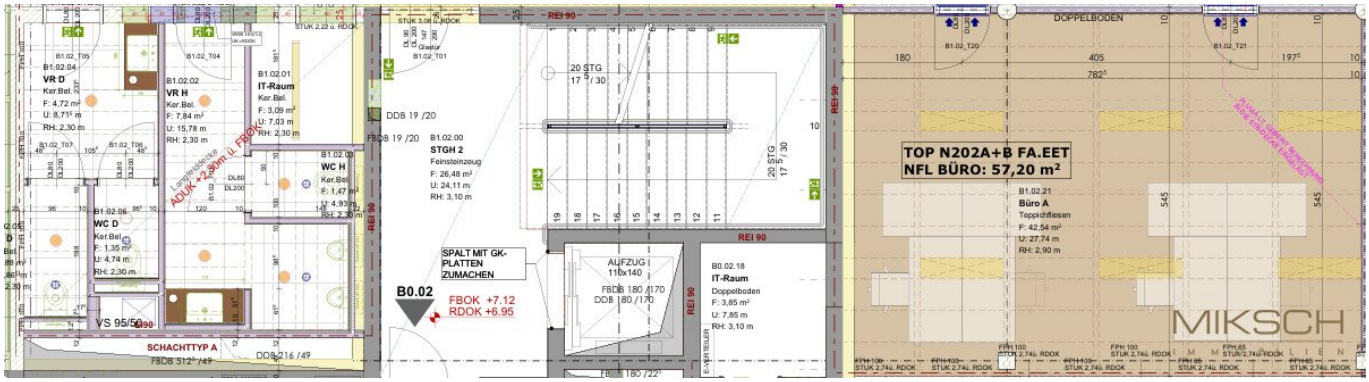


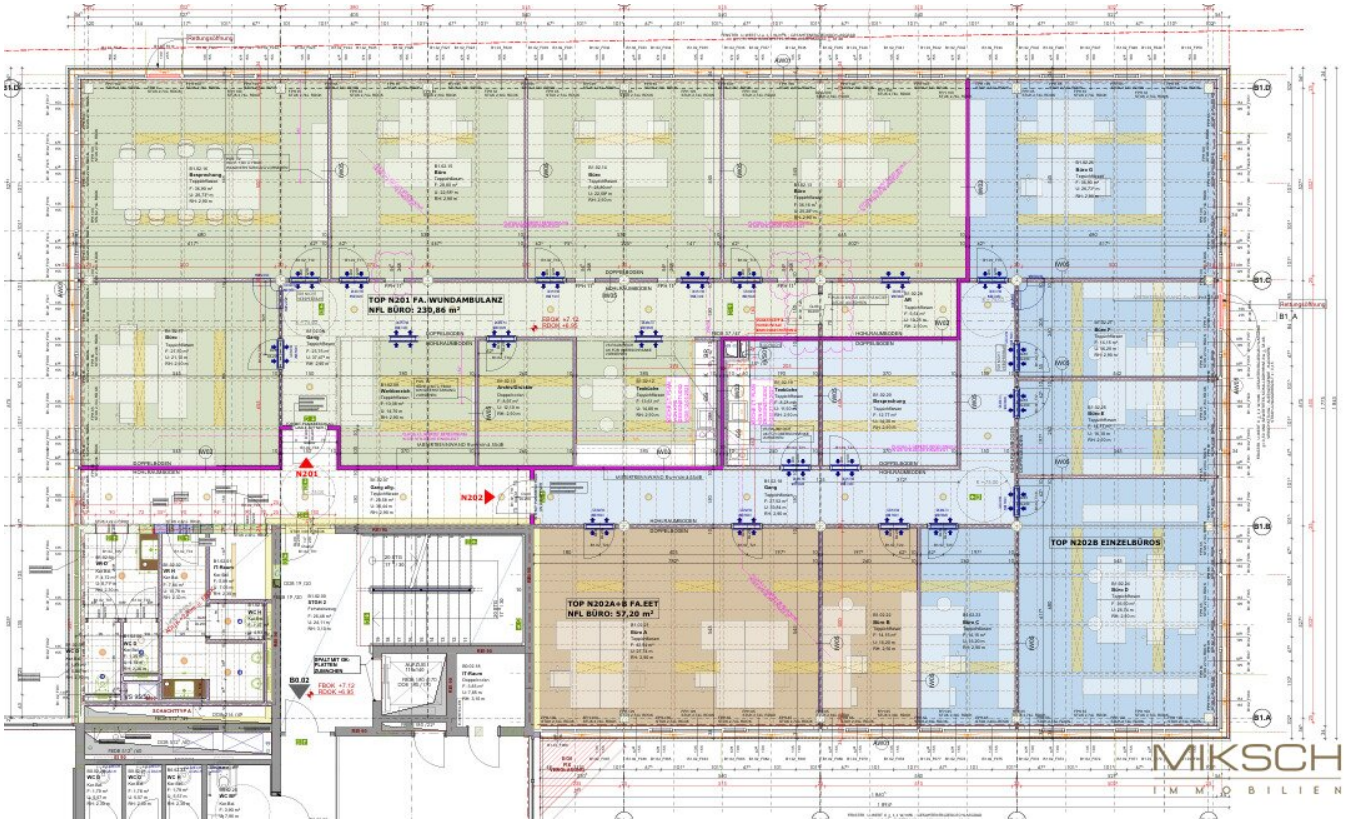


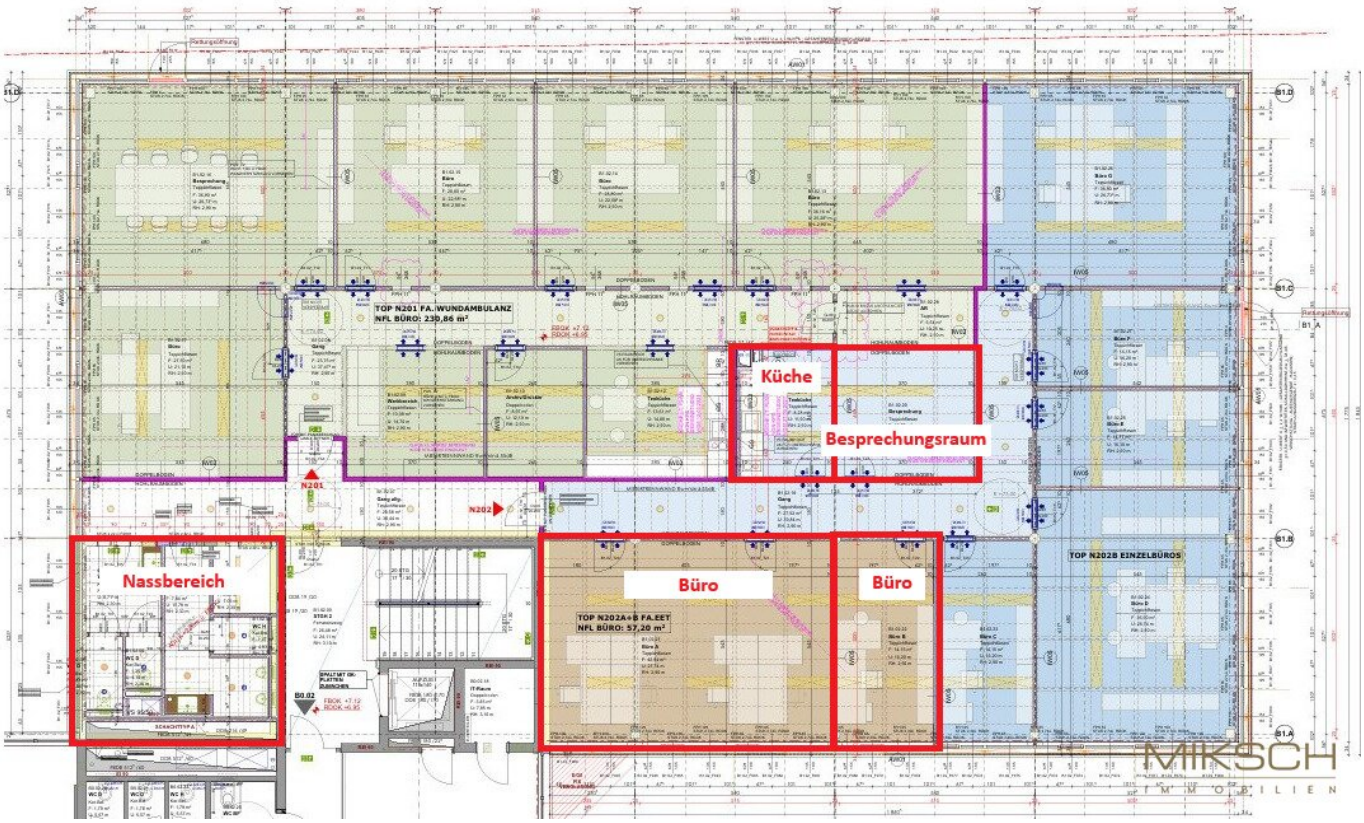







B1.02.04
VR D
Ker.Bel.
F: 4,72 m²
U: 8,71 m
RH: 2,30 m
B1.02.02
VR H
Ker.Bel.
F: 7,84 m²
U: 15,78 m
RH: 2,30 m
B1.02.01
IT-Raum
Ker.Bel.
F: 3,09 m²
U: 7,03 m
RH: 2,30 m
B1.02.03
WC H
Ker.Bel.
F: 1,47 m²
U: 4,93 m
RH: 2,30 m
B1.02.05
WC D
Ker.Bel.
F: 1,35 m²
U: 4,74 m
RH: 2,30 m
ADUK +2,80m
U FBOK
VS 95/50
SCHACHTTYP A
FBDB 512 /49
DDB 216 /49
STUK 2,22 u. RDOK
DDB 19 /20
FBDB 19 /20
B1.02.00
STGH 2
Feinsteinzeug
F: 26,48 m²
U: 24,11 m
RH: 3,10 m
20 STG
17 / 30
REI 90
SPALT MIT GK-PLATTEN ZUMACHEN
B0.02
FBOK +7.12
RDOK +6.95
AUFZUG
110x140
FBDB 180 /170
DDB 180 /170
B0.02.18
IT-Raum
Doppelboden
F: 3,85 m²
U: 7,85 m
RH: 3,10 m
FBDB 180 /22°
DOPPELBODEN
B1.02.T20
B1.02.T21
180
405
782
197
545
TOP N202A+B FA.EET
NFL BÜRO: 57,20 m²
B1.02.21
Büro A
Teppichfliesen
F: 42,54 m²
U: 27,74 m
RH: 2,90 m
MIKSCH
FPH 100
STUK 2,74u. RDOK
FPH 65
STUK 2,74u. RDOK


TOP N201 FA. WUNDAMBULANZ
NFL BÜRO: 230,86 m²
TOP N202A+B FA.EET
NFL BÜRO: 57,20 m²
TOP N202B EINZELBÜROS
N201
N202
MIKSCH
IMMOBILIEN


TOP N201 FA. WUNDAMBULANZ
NFL BÜRO: 239,86 m²
Küche
Besprechungsraum
N201
N202
Nassbereich
Büro
Büro
TOP N202A+B FA.EET
NFL BÜRO: 57,20 m²
TOP N202B EINZELBÜROS
MIKSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche in Bad Vöslau – flexibel, repräsentativ & bestens angebunden

Entdecken Sie Ihren neuen Unternehmensstandort im Herzen von Bad Vöslau! Diese hochwertige Bürofläche bietet Ihnen ca. 43 m² exklusive Bürofläche sowie eine Gesamtnutzungsfläche von ca. 60,13 m² inklusive Allgemeinflächen und vereint modernes Arbeiten, Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur in attraktiver Lage.

Die hellen und freundlichen Räumlichkeiten überzeugen durch großzügige Fensterflächen mit schönem Blick bis zu den Weingärten und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre für Mitarbeiter und Kunden. Hochwertige Bodenbeläge aus Laminat, Parkett und Teppich sorgen zusätzlich für ein professionelles Ambiente.

Highlights der Immobilie

- Ca. 43 m² exklusive Bürofläche
- Gesamtnutzungsfläche: ca. 60,13 m² inklusive Allgemeinflächen
- Lagerflächen optional anmietbar (€ 8,68 / m²)
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Arbeitsplätze
- Modernes Bio-Rhythmus-Lichtsystem zur Förderung von Wohlbefinden und Produktivität
- 24/7 Nutzung möglich
- Personenaufzug im Gebäude
- Eigene Parkplätze direkt vor Ort

- Fernwärme & Kühlung für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Praktische Teeküche innerhalb der Fläche

Nutzung der Allgemeinflächen inklusive

- Seminarraum
- Gemeinschaftsküche
- Nassgruppen

Zusätzliche Vorteile am Standort

- Großzügige Kantinen- und Küchenfläche
- Täglich frisch gekochte Speisen in der Kantine
- Kantine auch ideal für Firmenfeiern, Events oder Besprechungen anmietbar
- E-Ladestationen (11 kW) mit Sondertarif
- Optionale Lagerflächen mit überbreiter Torzufahrt – ideal für Palettenanlieferungen
- Direkt neben dem Areal befindet sich ein Motel mit flexiblen Übernachtungsmöglichkeiten für Mitarbeiter, Kunden und Gäste

Optimale Verkehrsanbindung

Die Immobilie bietet eine hervorragende Erreichbarkeit:

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

Kosten

- Miete: € 19,84 zzgl. USt. / m²
- Betriebskosten: € 6,07 zzgl. USt. / m² ALL-IN

  (inkl. Heizung, Kühlung, Reinigung)

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