

**Moderne Bürofläche | ca. 60m² Gesamtnutzungsfläche |
Aufzug | Teeküche | nahe Autobahn & Wien | 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 m ²
Bürofläche:	42,54 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaltmiete (netto)	19,84 €
Kaltmiete	25,91 €
Miete / m²	19,84 €
Betriebskosten:	6,07 €

Ihr Ansprechpartner

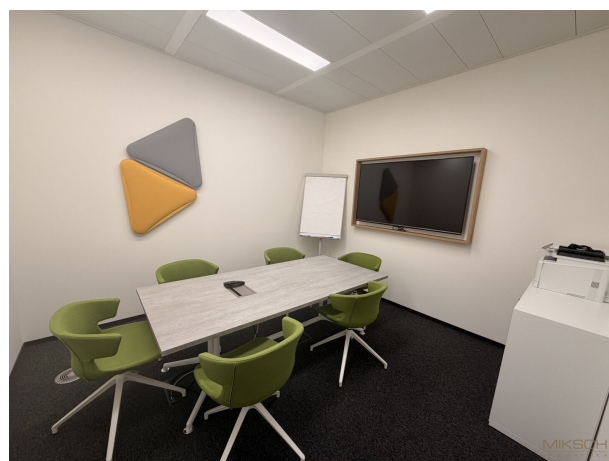
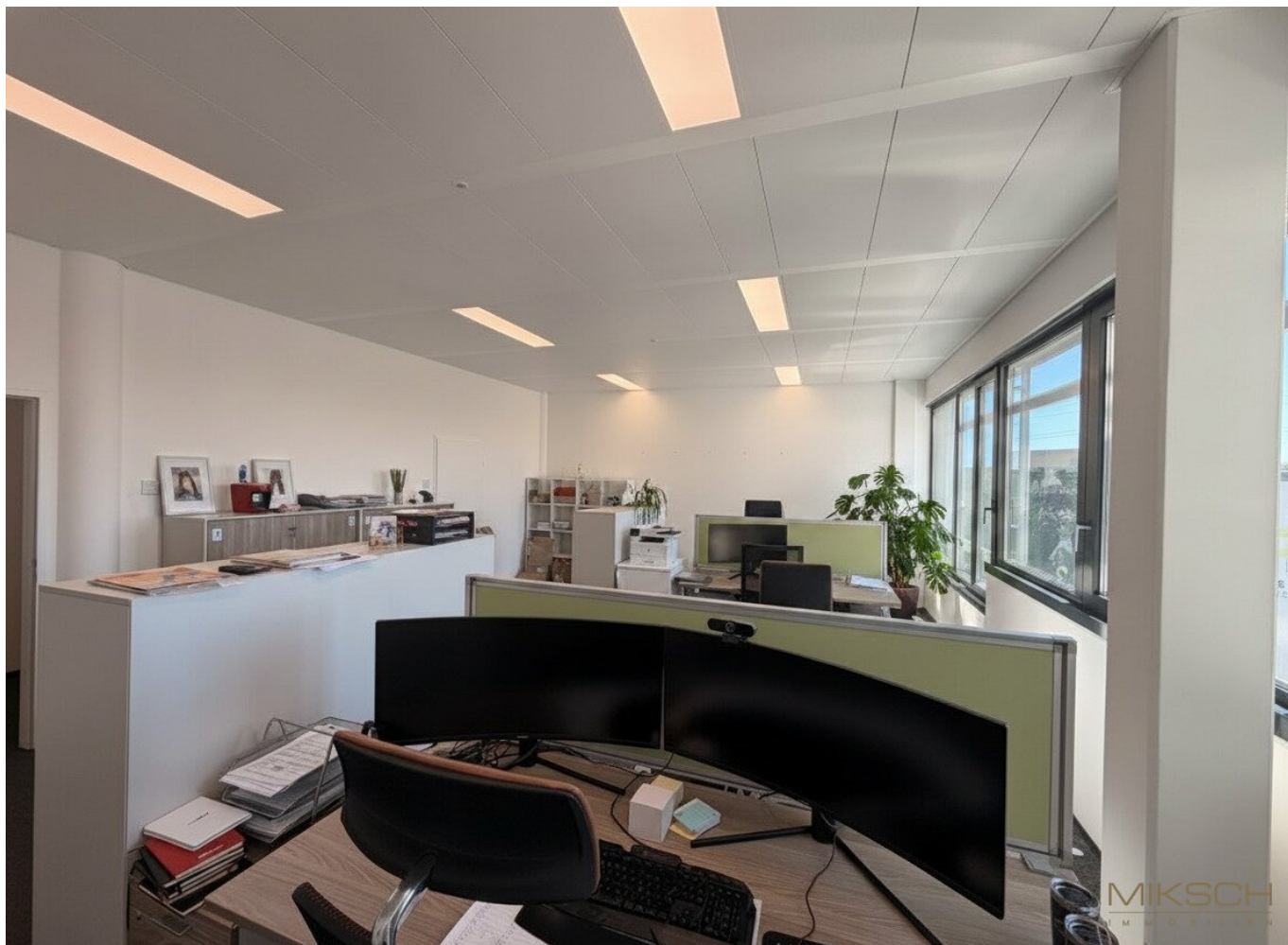


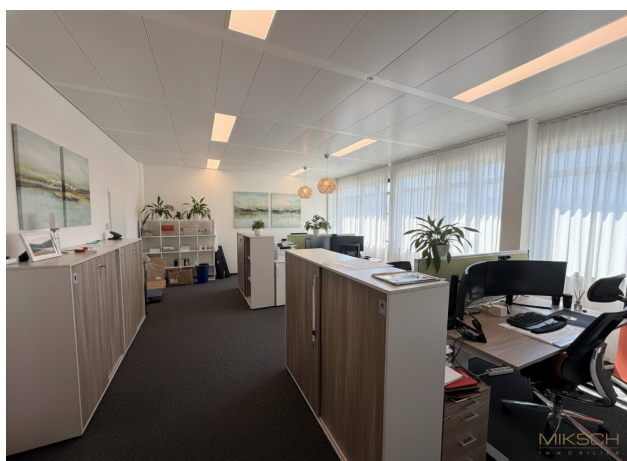
Mazlum Akyol

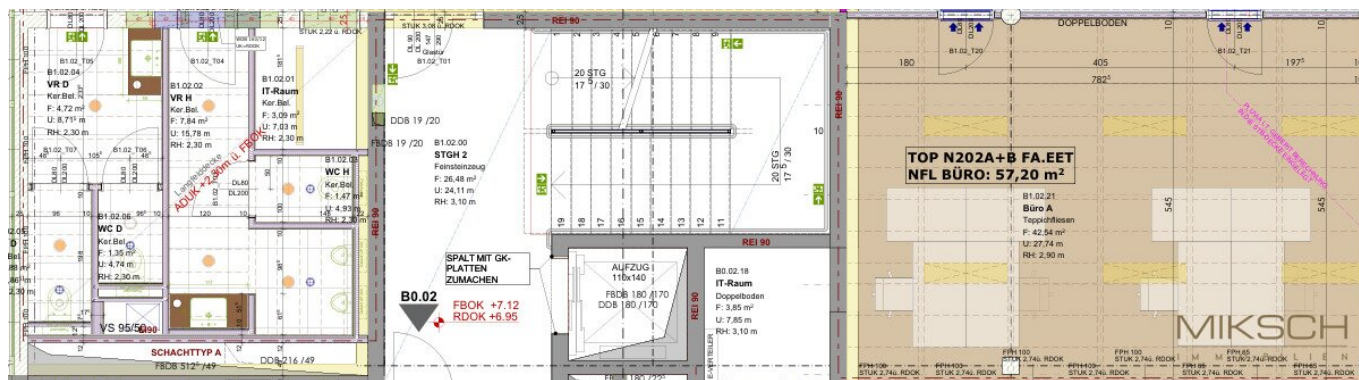
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

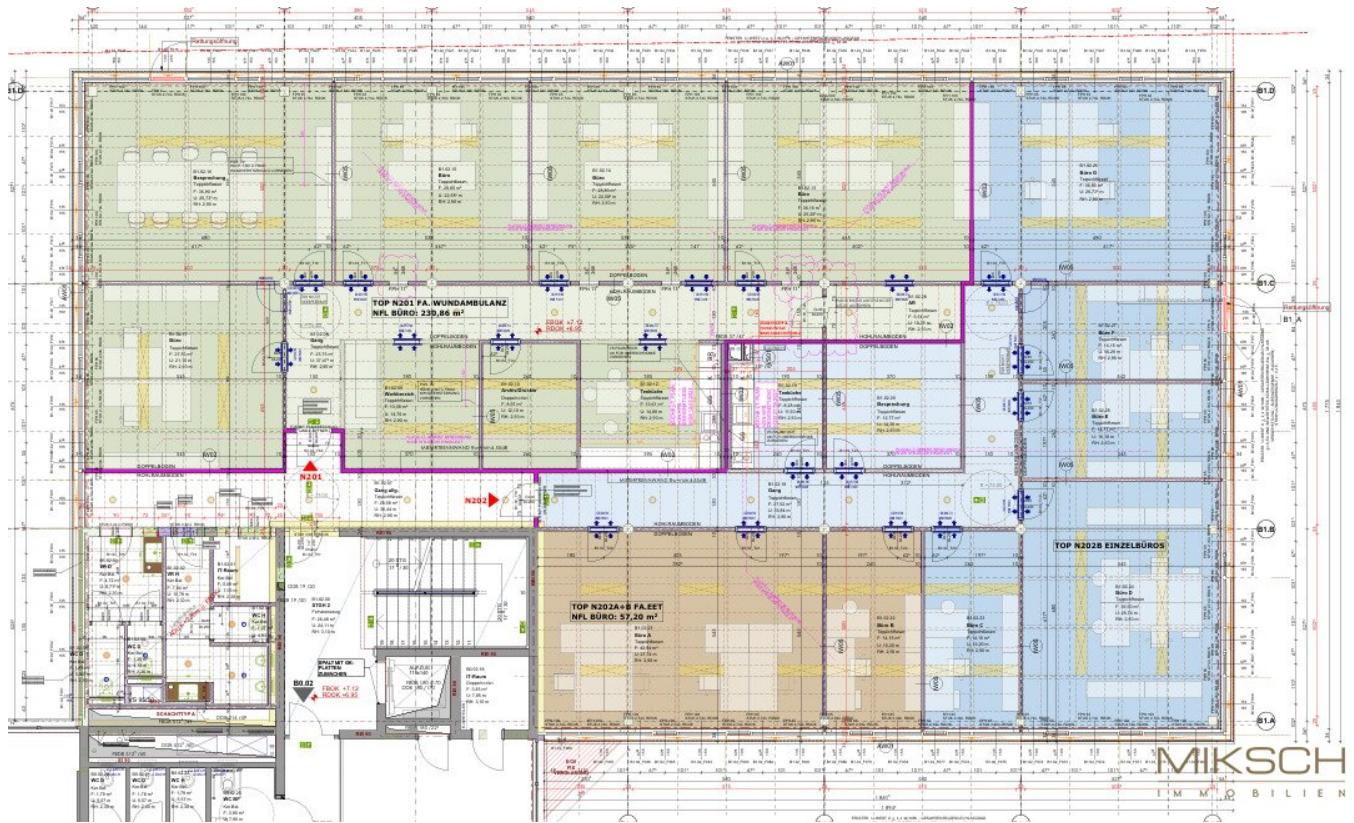
T +43 69910142642

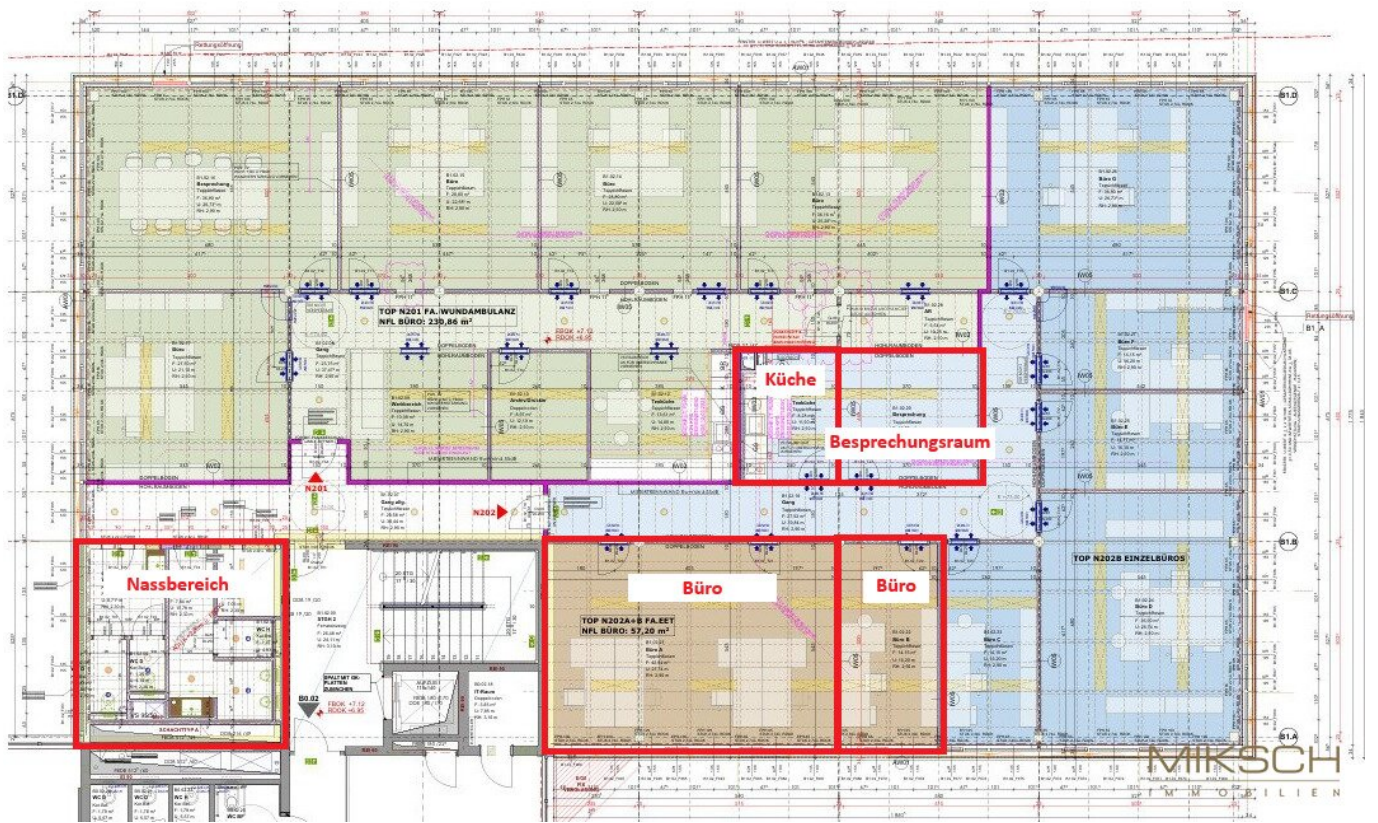
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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