

**360° Tour / Zentral begehbares, geräumiges
5-Zimmer-Neubau-Büro/Praxis in zentraler Lage von
Klosterneuburg**



Objektnummer: 1260

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	153,89 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.077,23 €
Kaltmiete	1.465,01 €
Betriebskosten:	387,78 €
USt.:	293,01 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

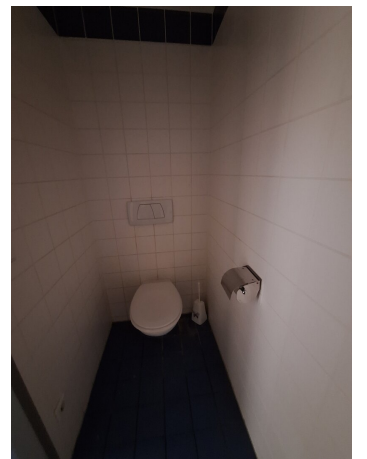


Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17



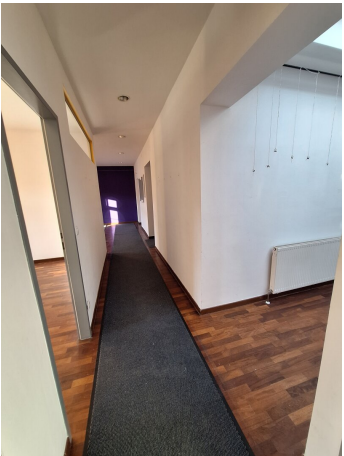
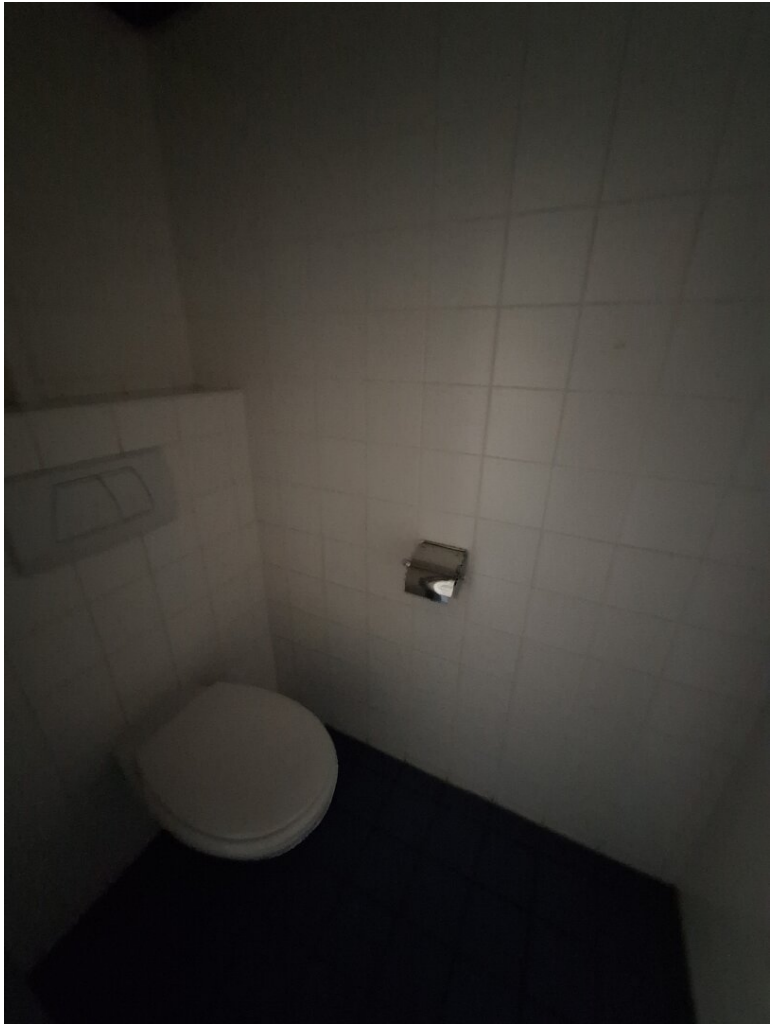








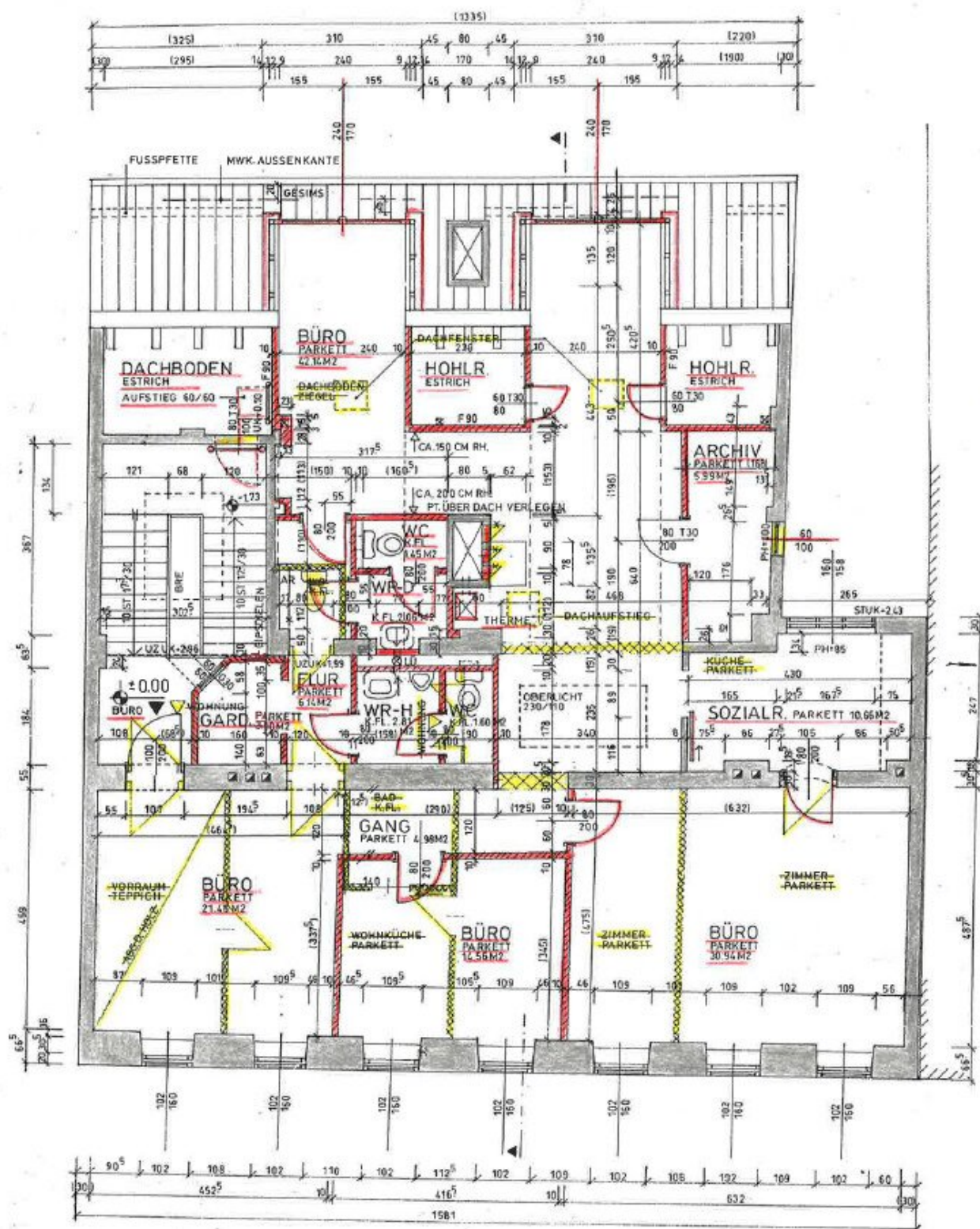












Objektbeschreibung

Zentral begehbares, geräumiges 5-Zimmer-Neubau-Büro/Praxis in zentraler Lage von Klosterneuburg

- Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt ein **geräumiges 5-Zimmer-Büro** in **sehr guter Lage am Stadtplatz**.
- Dieses **ca. 153,89 m² große Objekt** befindet sich im **Dachgeschoss** (= 2. Stock) **eines gepflegten Neubauhauses (BJ. 1965)** und ist **zentral begehbar**..
- Das **Büro besticht vor allem** durch die **zentrale Büro-, Verkehrs- und Infrastrukturlage**.
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind **fußläufig erreichbar**.
- **City gut erreichbar, etc.**
- **Gute öffentliche Verkehrsanbindung** (Busse 142, 400, S-Bahn, REX) ist ebenfalls gegeben

Gewerberechtliche, ev. baurechtliche Bewilligungen sowie Betriebsanlagengenehmigungen etc. sind vom Mieter, entsprechend seines Gewerbes, auf eigenes Risiko und Kosten zu erwirken.

Gerne kann das Objekt einer rechtlichen und technischen Prüfung durch den Mietwerber zu dessen Kosten unterzogen werden.

Das Objekt wird von Vermieterseite noch ausgemalt!

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZDHN>

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Büroraum 1

- Büroraum 2
- Büroraum 3
- möblierte Küche (Spüle, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Fenster)
- Vorraum 1
- Abstellraum (Gastherme)
- Büroraum 4
- Abstellraum
- Garderobenbereich
- WC 1 mit vorgelagertem Sanitärbereich (Handwaschbecken, Spiegel)
- WC 2 mit vorgelagertem Sanitärbereich (Handwaschbecken, Spiegel)
- Büroraum 5
- Abstellfläche in der Dachschräge
- sehr gute Gesamtausstattung
- Deckenbeleuchtung
- Kunststofffenster
- Lagerflächen sind im Keller vorhanden und können gegen ein Entgelt zwischen € 50,00 und € 250,00 netto pauschal im Monat je nach Größe zusätzlich angemietet werden.

- Energieausweis (HWB 24,7 kWh/m²a, HWB-Klasse A, lt. EA vom 13.08.2009)

- Ein neuer Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertvolles Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir

bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap