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

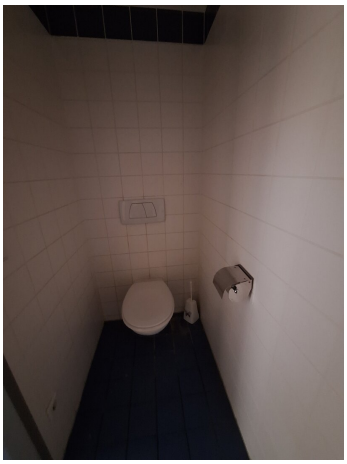






















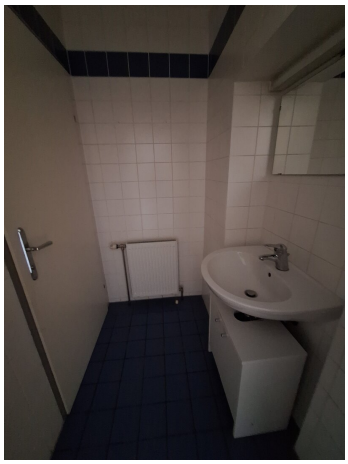




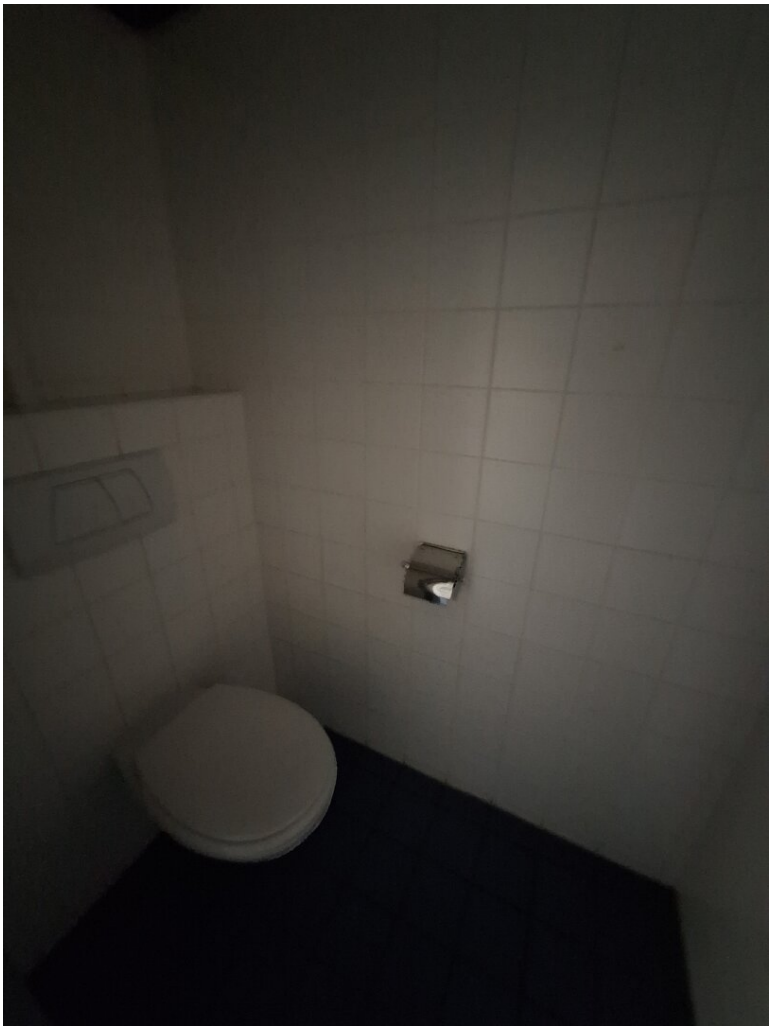




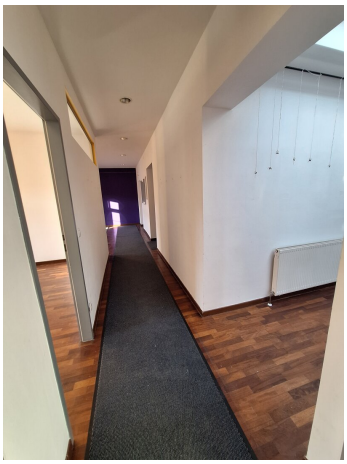




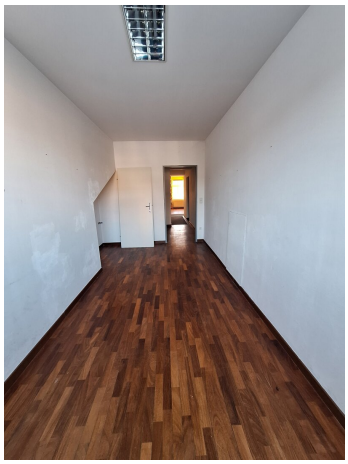






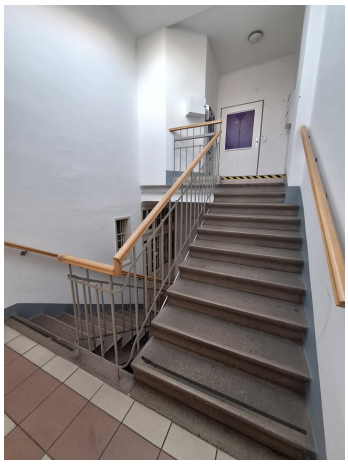


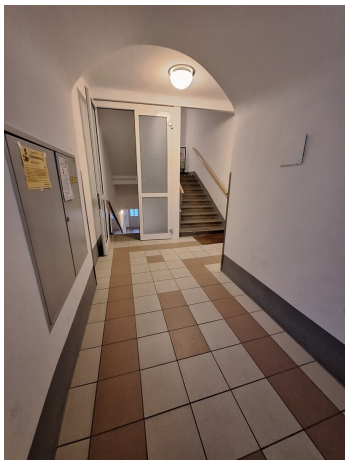






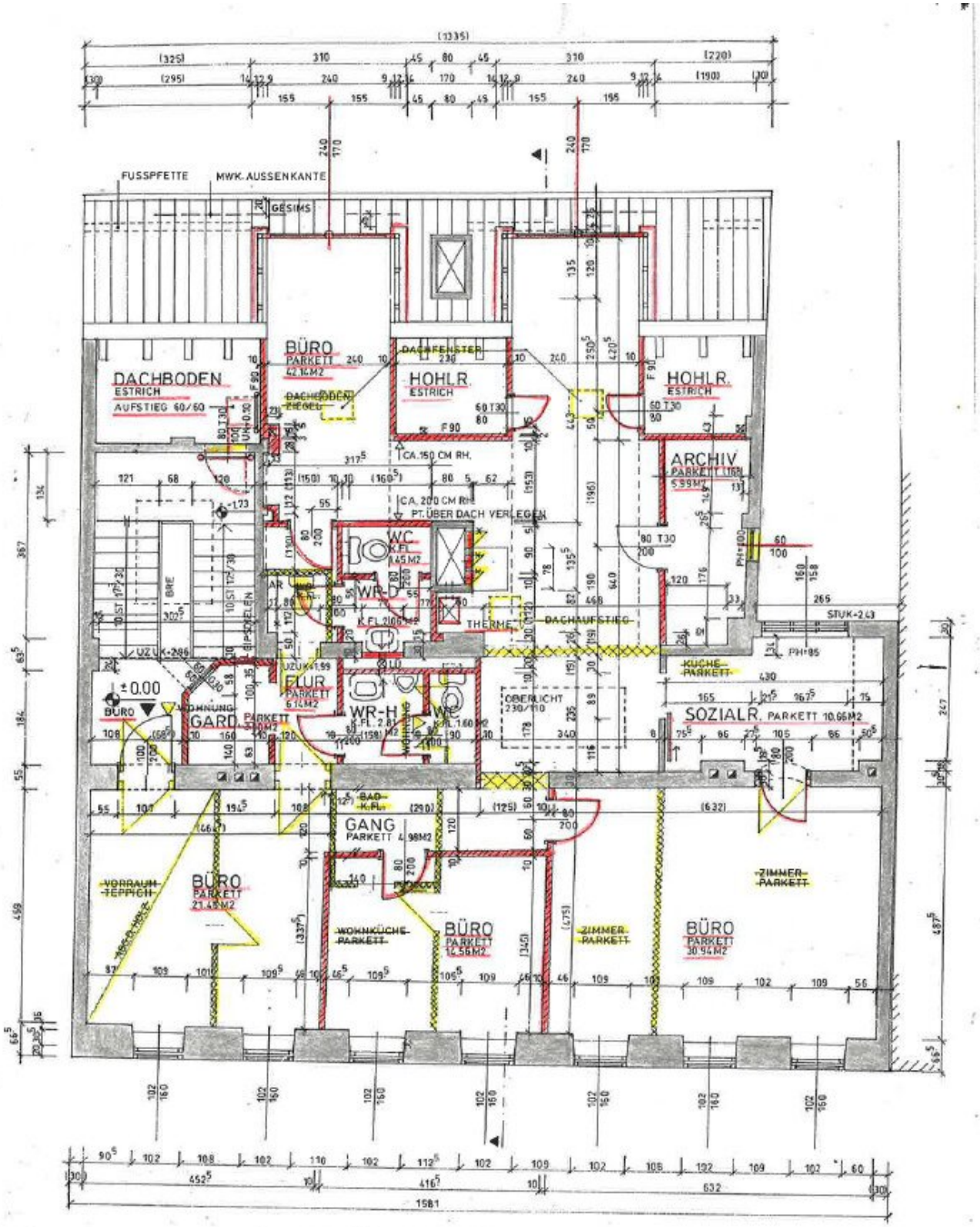




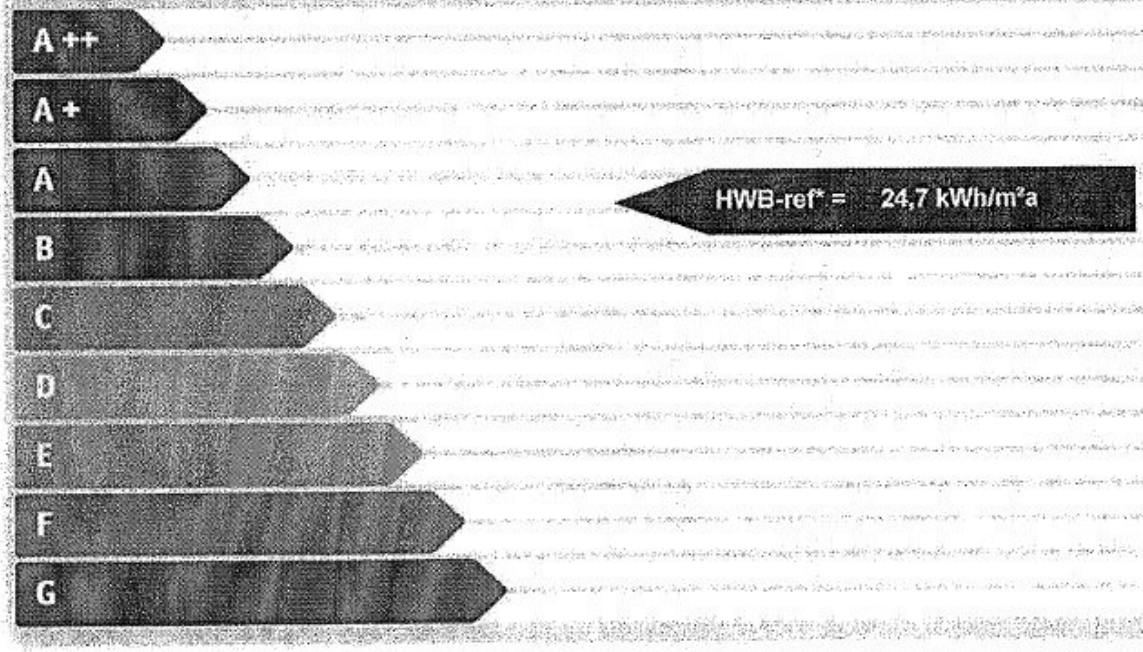





BIPA


FUSSPFETTE
MWK. AUSSENKANTE
GESIMS
DACHBODEN
ESTRICH
AUFSTIEG 60/60
BÜRO
PARKETT
42.16M2
DACHBODEN
ZIEGEL
DACHFENSTER
HOHLR.
ESTRICH
HOHLR.
ESTRICH
ARCHIV
PARKETT (TRR)
5.99M2
CA. 150 CM RH.
CA. 200 CM RH.
PT. ÜBER DACH VERLEGEN
WC
K.FL.
1.45M2
WR-D
K.FL. 2.08M2
THERME
DACHAUFSTIEG
STUK-243
KÜCHE
PARKETT
FLUR
PARKETT
6.14M2
WOHNUNG
GARD.
PARKETT
WR-H
K.FL. 2.81
WC
K.FL. 1.60
ÜBERLICHT
230/110
SOZIALR. PARKETT 10.66M2
BAD
K.FL.
GANG
PARKETT 4.98M2
VORRAUM
TEPPICH
BÜRO
PARKETT
21.42M2
WOHNKÜCHE
PARKETT
BÜRO
PARKETT
12.56M2
ZIMMER
PARKETT
BÜRO
PARKETT
30.94M2
ZIMMER
PARKETT
±0.00
BÜRO
1581

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	DI Penjo	**Organisation**	HSG Zander GmbH, Austria
ErstellerIn-Nr.		**Ausstellungsdatum**	13.08.2009
GWR-Zahl		**Gültigkeitsdatum**	12.08.2019
Geschäftszahl	2009-026		

HSG zander
HSG Zander GmbH, Austria
A-1220 Wien, Leonard-Bernstein-Straße 10
Tel. +43 1 21147-0 DVR 0422461_2

Unterschrift

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

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

- 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 wertes 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 Exposè 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