



#0001008921

## NEUWERTIGES BÜRO IM 1. STOCK MIT SEHR GUTER VEHRKEHSANBINDUNG (PKW/ZUG/BUS)

2540 Bad Vöslau



Mietpreis: 4.649,81 €  
Nutzfläche: 317,09 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Roland Hodis-Hartmann  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
roland.hodis-hartmann@riv.at  
+43 664 60 517 517 61





## BESCHREIBUNG

UNBEFRISTET!

Provisionsfreie Büroflächen mit einer Fläche von ca. 317 m<sup>2</sup> im neuwertigen Zustand mit sehr guter Verkehrsanbindung - PKW, ZUG, BUS! In nur 24 Minuten sind Sie von Meidling an Ihrem neuen Arbeitsplatz.

Alle Räumlichkeiten sind klimatisiert, mit einem neuen Teppich ausgestattet und neu ausgemalt. Kleine Teeküche vorhanden, Sitzmöglichkeit im Aufenthaltsraum.

8 Stellplätze und auf Wunsch erweiterbar.

Es soll eine angenehme Atmosphäre für die Mitarbeiter geschaffen werden. Die Gesamtkosten in dieser Region sprechen ebenfalls für diesen Standort, im Vergleich zu Aufwendungen, die man beispielsweise im Wiener Raum hätte.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Objektkategorie | Büro                         |
| Nutzung         | Gewerbe                      |
| Vermarktungsart | Miete                        |
| Anlageimmobilie | Keine                        |
| Baujahr         | 1988                         |
| Baustatus       | Abgeschlossen                |
| Heizung         | Zentralheizung:<br>Fernwärme |
| Stellplätze     | 8 x Freiplatz                |

### FLÄCHEN

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Nutzfläche   | ca. 317 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche | ca. 317 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 29.05.2024  |
| Gültig bis                       | 28.05.2034  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 71,70   |
| HWB Klasse                       |  C |
| fGEE Wert                        | 0,94  |
| fGEE Klasse                      |  B |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 5 |
| Etagen             | 1 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 4 |
| Gewerbeeinheiten   | 1 |

### MERKMALE

|                   |                     |      |                 |
|-------------------|---------------------|------|-----------------|
| Räume und Flächen | Gäste WC / Toilette | Lage | Ost, West, Nord |
|-------------------|---------------------|------|-----------------|



**Maklerservice & Bewertung**

|                   |  |                     |                   |
|-------------------|--|---------------------|-------------------|
| Sonderausstattung | Klimaanlage,<br>Alarmanlage                            | Alterskategorie     | Neubau            |
| Anschlüsse        | Kabelkanäle,<br>Telefonanschluss,<br>Internetanschluss | Fußboden            | Teppich, Stein    |
| Möblierung        | Unmöbliert   | Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche |



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Miete                | 4.185,59 € inkl. 20% USt. |
| Miete/m <sup>2</sup> | 13,20 € inkl. 20% USt.    |
| Summe Miete          | 4.185,59 € inkl. USt.     |

**LAUFENDE KOSTEN**

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 464,22 € inkl. 20% USt. |
|----------------|-------------------------|

**GESAMTKOSTEN**

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Monatliche Gesamtbelastung | 4.649,81 € inkl. USt. |
| Mieter-Provision           | Provisionsfrei        |
| Kaution                    | 3 Bruttomonatsmieten  |

**NEBENKOSTEN**

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Vertragserrichtung  | Vertragserrichtung<br>trägt Vermieter |
| Vertragsvergebühung | 1.673,93 €                            |



## LAGE UND UMGEBUNG

Autobahnanschluss (A2) Bad Vöslau mit PKW in 1 Minute erreichbar !

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Libro

< 500m: Bellaflora

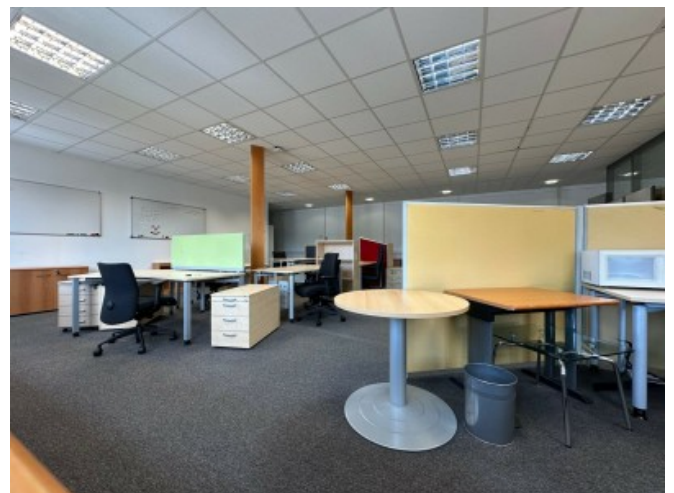
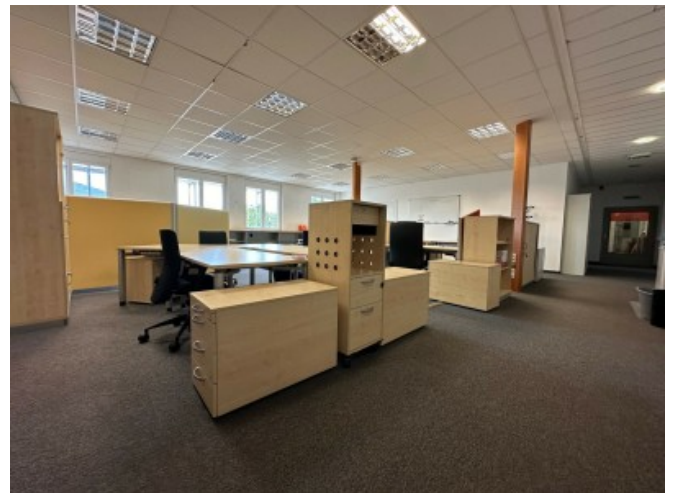
< 1km: Merkur

### Sonstiges

< 500m: Peter Meier EU

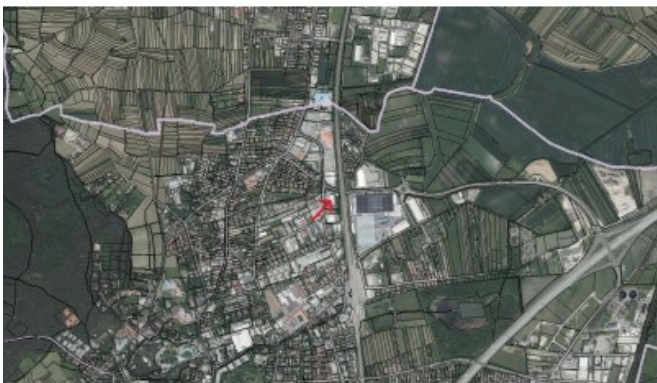


GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[1OG](#)

[Lageplan](#)

