

**Wunderschönes, generalsaniertes Büro - Arbeiten im  
Palazzo/Weinviertel !**



Raum 1

**Objektnummer: 981**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Retz
<b>Baujahr:</b>	1583
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	114,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	169,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	860,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.044,81 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,81 €
<b>USt.:</b>	208,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien













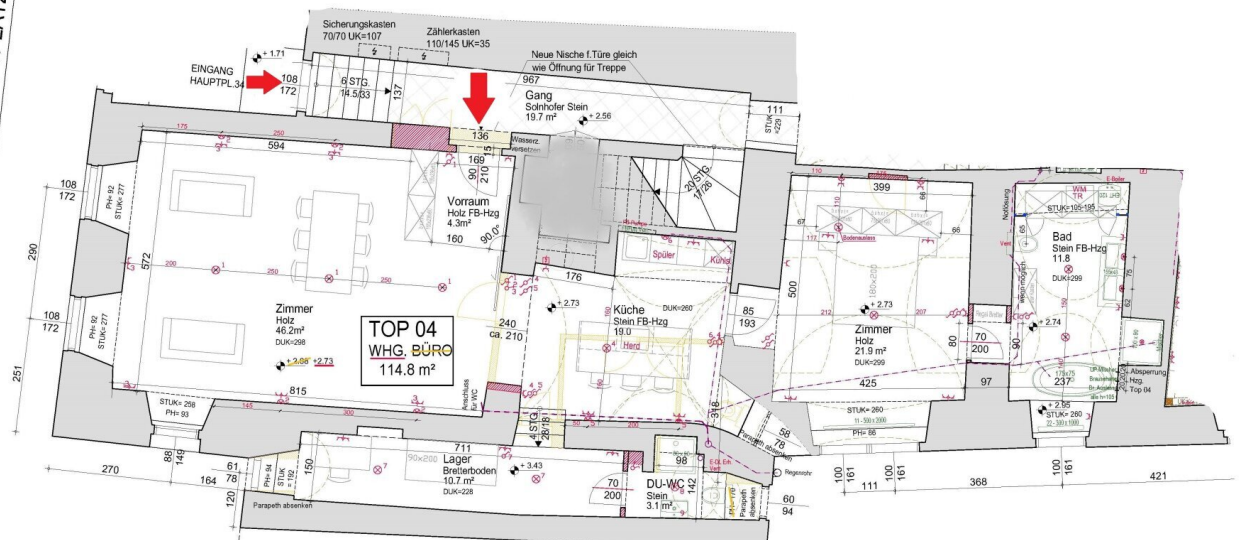








HAUPTPLATZ



DURCHFAHRTSBOGEN  
ZNAIMER STRASSE

## Objektbeschreibung

**In der Stadt Retz im Weinviertel** (80 km nördlich von Wien gelegen) gelangt an sofort diese tolle Fläche zur Vermietung.

Das Büro wurde soeben generalsaniert und hochwertig ausgestattet und befindet sich im Hochparterre (ohne Lift !) in einem im 16. Jahrhundert erbauten Palazzo und überzeugt durch seine sensationelle Lage direkt am Hauptplatz.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

**Einschränkend ist an Personen/Firmen, welche „unecht steuerbefreit“ sind, eine Vermietung leider nicht möglich.**

### Raumaufteilung:

- Büro 1 im Stil eines Lofts: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Büro 2: ca. 22 m<sup>2</sup>
- Einbauküche/Besprechung: ca. 19 m<sup>2</sup>
- Bad: freistehende Wanne + Dusche + Doppelwaschtisch + WC (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Bad: Dusche + Waschtisch + WC (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Kabinett: ca. 11 m<sup>2</sup>

**Die Zimmer sind nicht getrennt begehbar.**

### Kosten:

Die Heizung beträgt derzeit monatlich netto € 117,56 zzgl. 20 % Ust. somit € 141,07.

**Die Gesamtmiete inklusive Heizung und 20 % Umsatzsteuer kommt derzeit monatlich auf € 1.394,84.**

**Wir weisen darauf hin, dass bei Anmietung Bearbeitungskosten der Hausverwaltung von maximal € 500,00 anfallen.**

## **Ausstattung:**

- Einbauküche
- Solnhofener Naturstein in der Küche und den Sanitärräumen.
- In den Zimmern wurde ein Parkettboden in Eiche Fischgrät in einer Stärke von 22 mm verlegt.
- Gaszentralheizung

## **Infrastruktur:**

- Die Stadt Retz verfügt über einen wunderschönen Hauptplatz und über eine gut funktionierende wunderbare Infrastruktur.
- In der Stadt sind sämtliche Geschäfte (Hofer, Spar, Billa, Penny, Bipa, Hartlauer, Red Zac, Apotheke) des täglichen Bedarfs sowie ein Kino, ein Freibad und Tennisplätze vorhanden.
- Ärzte und Schulen sind ebenfalls präsent.
- Mit dem Zug erreicht man in einer Stunde den Bahnhof Floridsdorf.

## **Laut Energieausweis vom 16.7.2024**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 169,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.