

## VERMIETUNG - Top Preis



Ansicht Haupteingang - Bürogebäude

**Objektnummer: 7530/4**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	494,00 €
<b>Kaltmiete</b>	676,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,60 €
<b>Heizkosten:</b>	78,00 €
<b>USt.:</b>	150,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





FRÖSCHL  
real estate

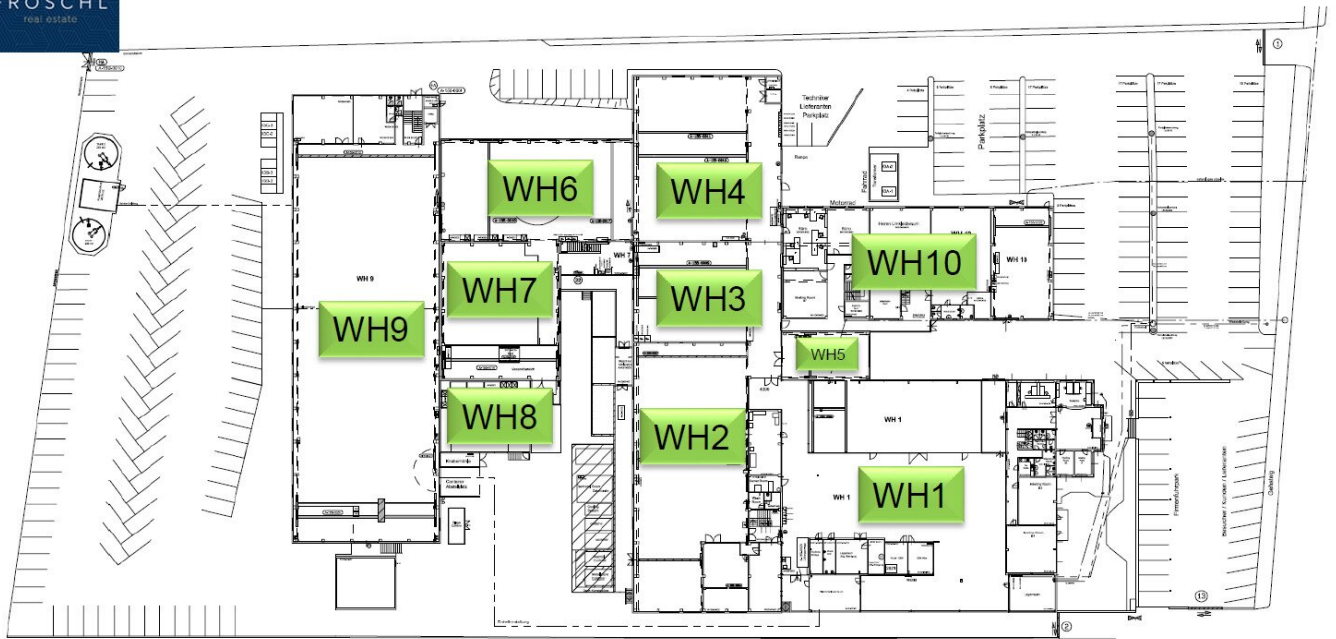


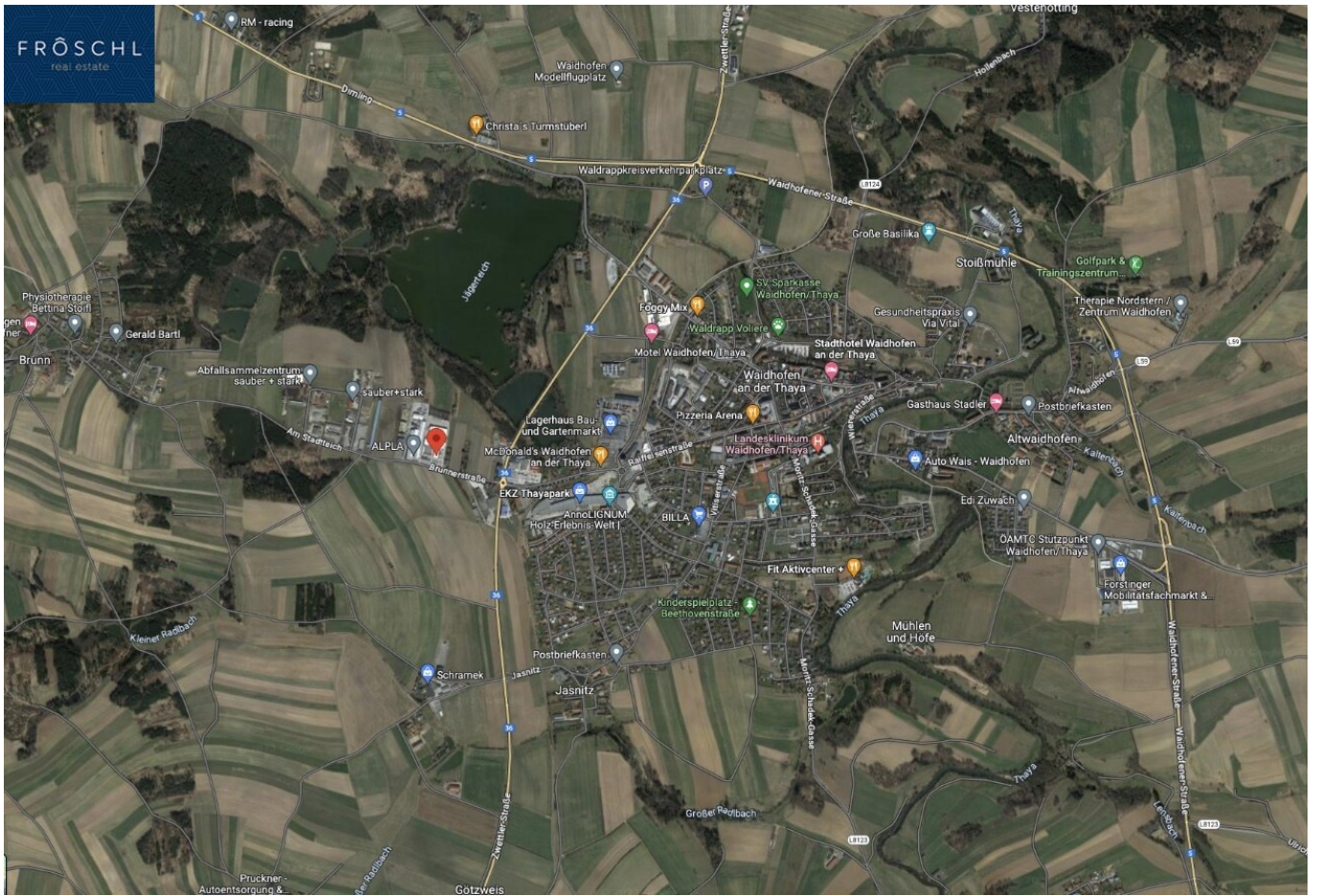














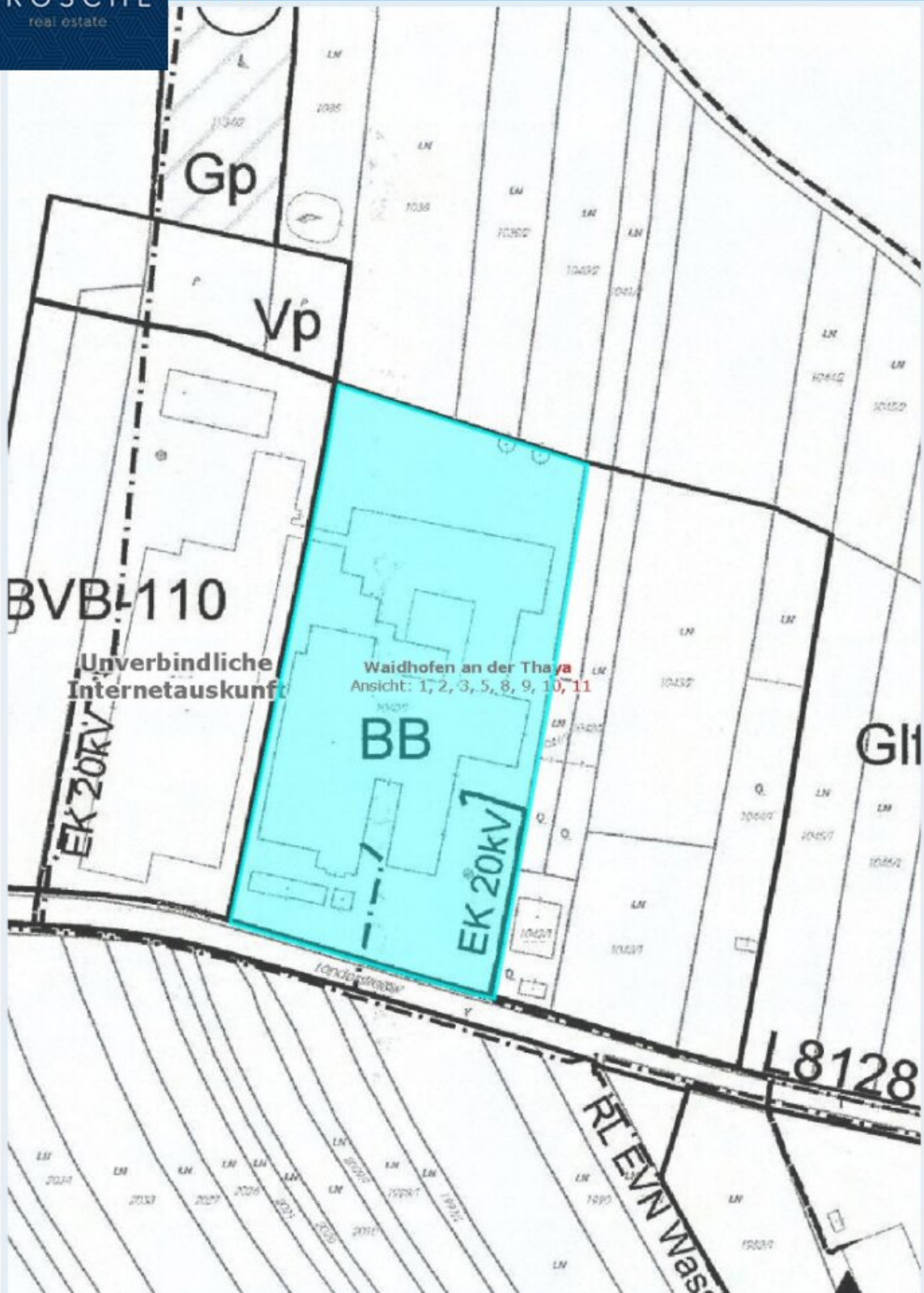
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 31.05.2023



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 31.05.2023

# Objektbeschreibung

## VERMIETUNG VON BÜROFLÄCHEN:

**Flächen:** Ab ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche (je nach Verfügbarkeit)

Die zur Vermietung stehenden Büroflächen befinden sich in der Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya, Brunnerstraße 24 und 38.

Auf einem Gelände von etwa 20.000 m<sup>2</sup> befindet sich ein ehemaliges Betriebsobjekt einer Produktionsfirma. Es umfasst ca. 2.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie ca. 10.000 m<sup>2</sup> Produktions- und Lagerfläche, die ideal für unternehmerische Aktivitäten geeignet sind.

Das historisch gewachsene Objekt bietet die Möglichkeit, verschiedene Sektionen zu unterteilen. Daher werden diese Flächen nun autonom an kleinere Unternehmen vermietet. Derzeit bestehen bereits Mietverträge über kleinere Büro- und Lagereinheiten.

Dieses Objekt ist ideal für Startups und wachsende Unternehmen!

## HIGHLIGHTS

- Letzte Erweiterung 2005
- Guter Zustand der Objekte
- Heizung & Klimatisierung
- ca. 3.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche - je nach Verfügbarkeit
- ca. 7.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche - je nach Verfügbarkeit

## AUSSTATTUNG:

- **Energiezufuhr:** 5x630 kVA, 1x Notstromaggregat;

- **Heizung:** Gasheizung zentralisiert;
- **Internetverbindung:** Glasfaserverbindung A1;
- **Sicherheit:** Einzäunung, Sprinkleranlage im gesamten Gebäude, Raummelder im gesamten Gebäude;
- **Geräte & Ausstattung:** teilweise eingebaut Überhangkräne in den Flächeneinheiten;
- **Produktionsanlagen:** sind größtenteils geräumt und die Flächen werden im besenreinen Zustand übergeben;
- **Büroausstattung:** können bei Bedarf genutzt werden, sollte Bedarf sein.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser attraktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in Waidhofen an der Thaya.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer

Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap