

## Repräsentatives Büro im klassischen Gebäude – Top-Lage im Herzen der Stadt



**Objektnummer: 8056/113**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	346,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	15
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 206,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaltmiete (netto)	2.354,50 €
Kaltmiete	2.814,52 €
Miete / m <sup>2</sup>	6,79 €
Betriebskosten:	460,02 €
USt.:	562,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

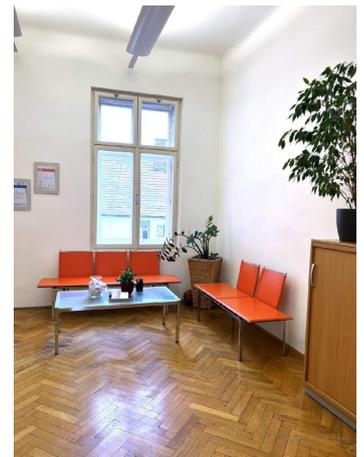
## Ihr Ansprechpartner



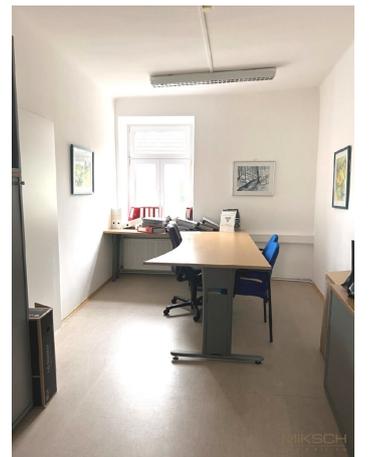
**Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten















## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer repräsentativen und zentral gelegenen Büro- oder Praxisfläche in Herzogenburg? Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie!

Auf einer großzügigen Fläche von insgesamt 346,94m<sup>2</sup> bietet dieses Büro/Praxisgebäude im Herzen der Stadt alles, was Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag benötigen.

Sie benötigen eine kleinere Fläche? Das Büro ist auch teilbar und mit 153,52 m<sup>2</sup> oder 183,10 m<sup>2</sup> mietbar.

Die Immobilie befindet sich in der 1. Etage und umfasst:

- 15 Büroräume
- ein Stiegenhaus
- zwei WCs

Die Räumlichkeiten lassen sich flexibel für Büro- oder Praxisräume nutzen. Die modernisierten Räume sind lichtdurchflutet und bieten Ihnen einen wunderschönen Ausblick auf die Stadt. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und lassen viel Tageslicht herein.

Die Büro-/Praxisfläche ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, wie zum Beispiel Fliesen und Parkettboden. Auch eine moderne Einbauküche ist vorhanden, die Ihnen die Möglichkeit bietet, sich in den Pausen eine kleine Mahlzeit zuzubereiten. Für angenehme Temperaturen sorgt die Zentralheizung und an heißen Sommertagen können Sie die Klimaanlage nutzen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei Lagerflächen (ca. 21 m<sup>2</sup> und ca. 24 m<sup>2</sup>) im Gebäude anzumieten. Das vorhandene Inventar kann nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter übernommen werden.

**\*\*Parkmöglichkeiten:\*\***

In den umliegenden Straßen stehen zahlreiche gebührenfreie Parkplätze zur Verfügung.

**\*\*Vertragskonditionen:\*\***

Die Mietvertragsdauer ist flexibel und kann individuell vereinbart werden (Richtwert: 4 bis 10 Jahre).

**\*\*Kosten:\*\***

Die monatliche Miete beträgt EUR 3.377,42 und umfasst den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Zusätzlich fällt ein Heizkostenkonto in Höhe von EUR 423,29 (zzgl. USt.) an. Die verbrauchsabhängigen Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.

HMZ: €6,78/m<sup>2</sup> netto

BK: € 1,32/m<sup>2</sup> netto

HK: € 0,95/m<sup>2</sup> netto

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Büro-/Praxisfläche. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <6.750m

Krankenhaus <9.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.250m

Universität <9.250m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap