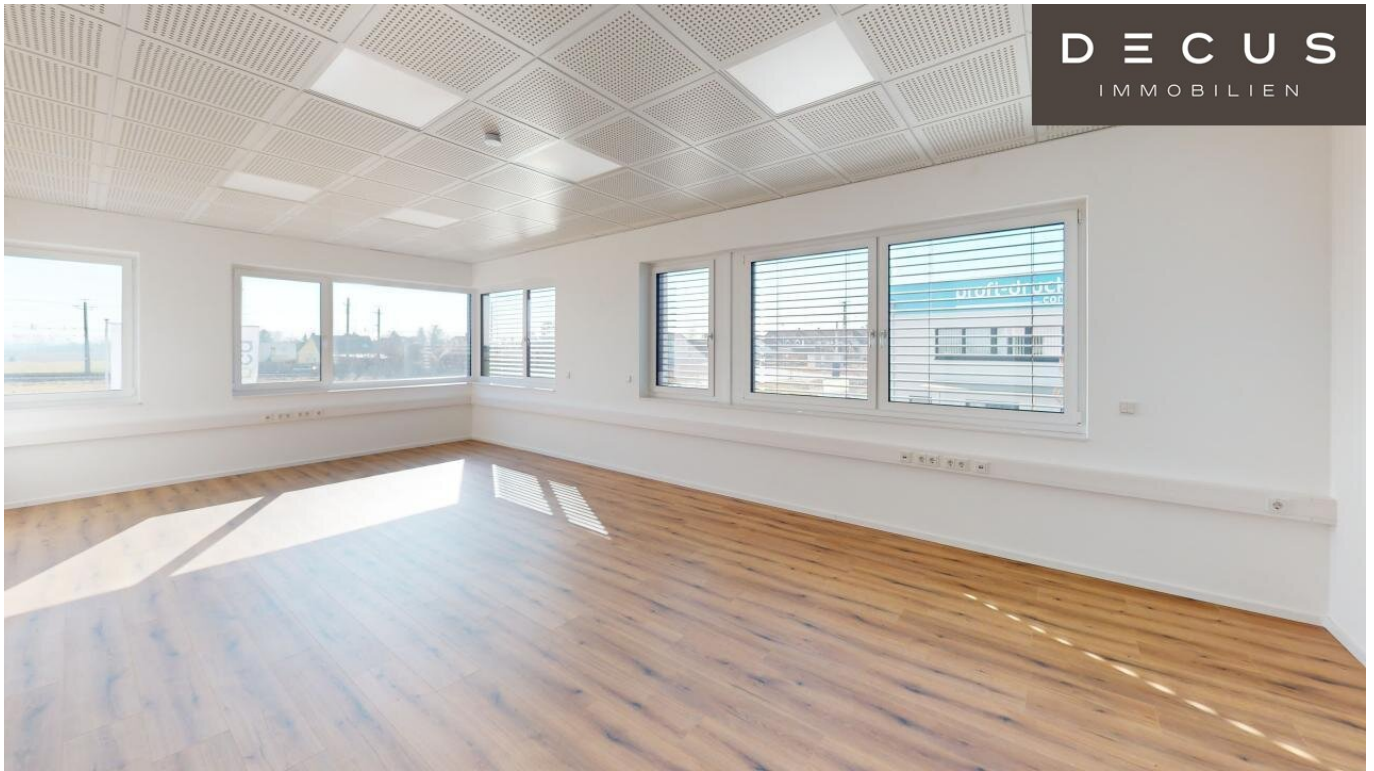


**Perfektes Büro für Teams & Unternehmen – 81 m<sup>2</sup>  
All-Inclusive!**



**Objektnummer: 1148432**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Wirtschaftspark                  |
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3462 Absdorf                     |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 81,00 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 13,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                          |
| Kaltmiete (netto)             | 1.480,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.480,00 €                       |
| USt.:                         | 296,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

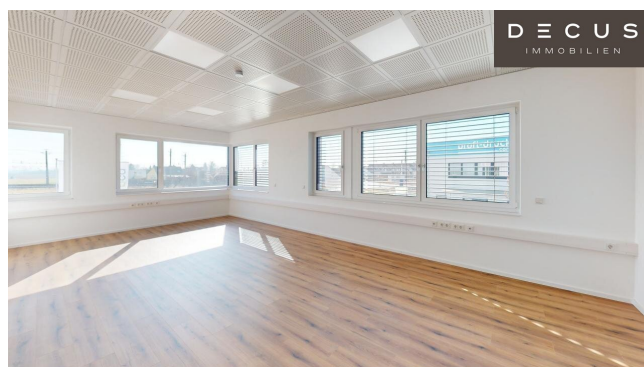
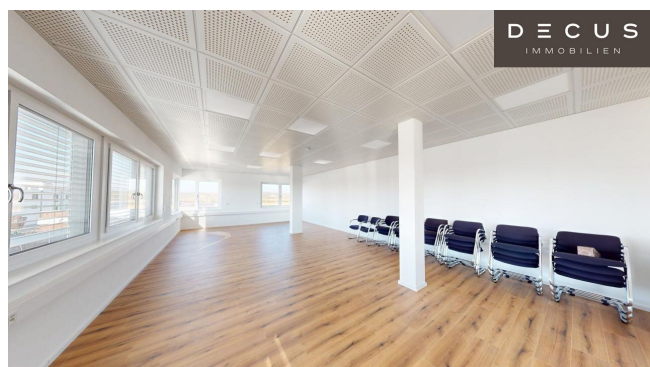
5.328,00 € inkl. 20% USt.

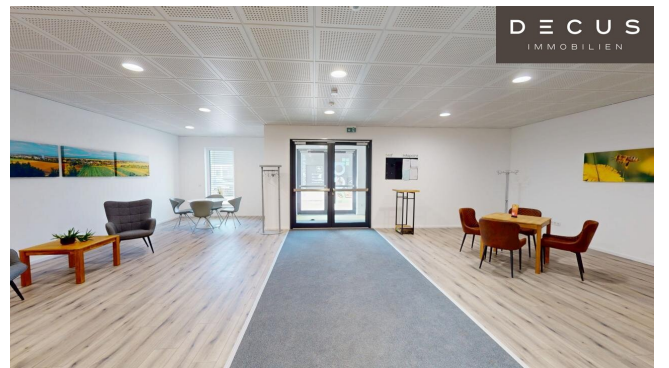
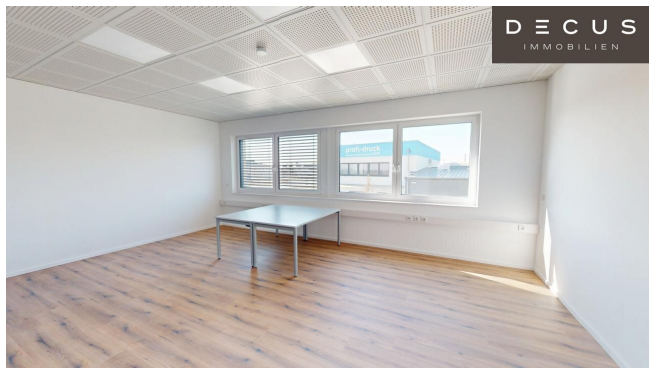
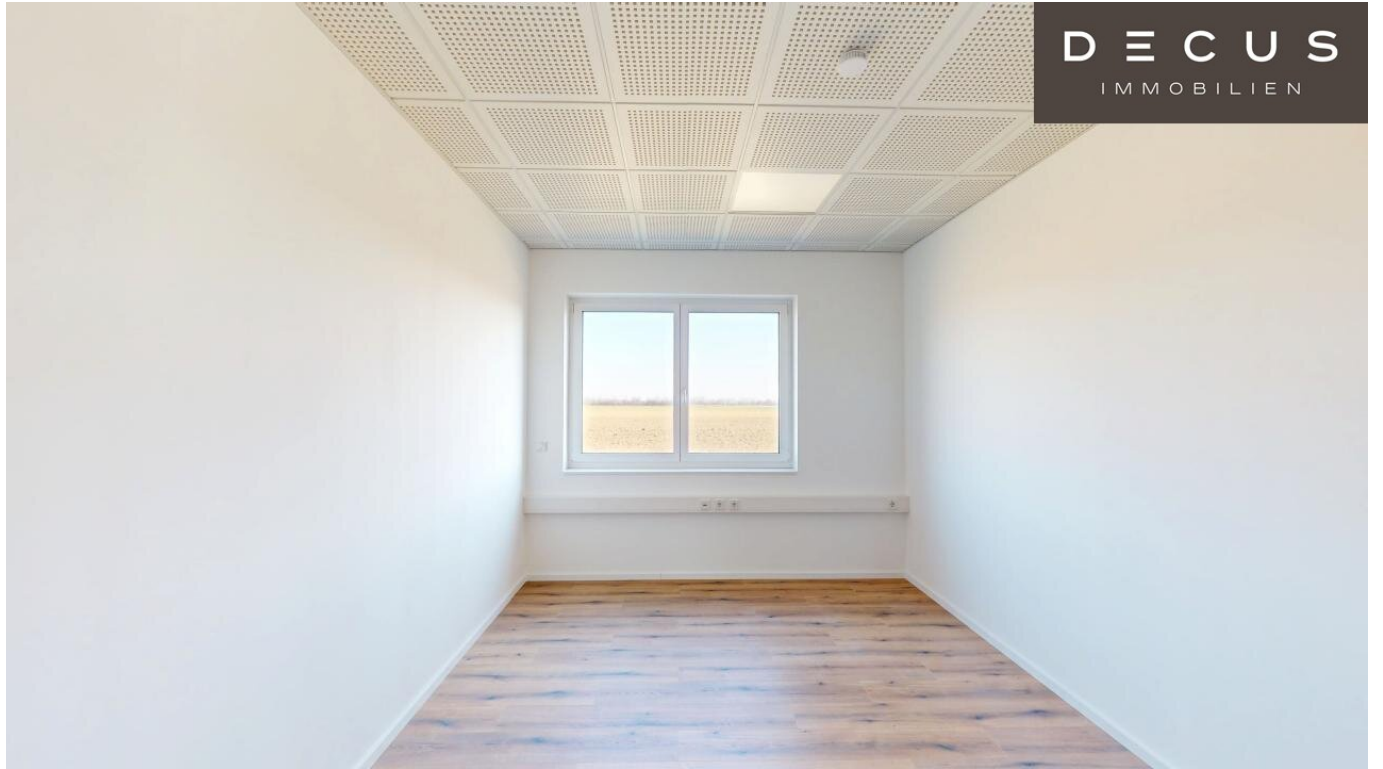
## Ihr Ansprechpartner



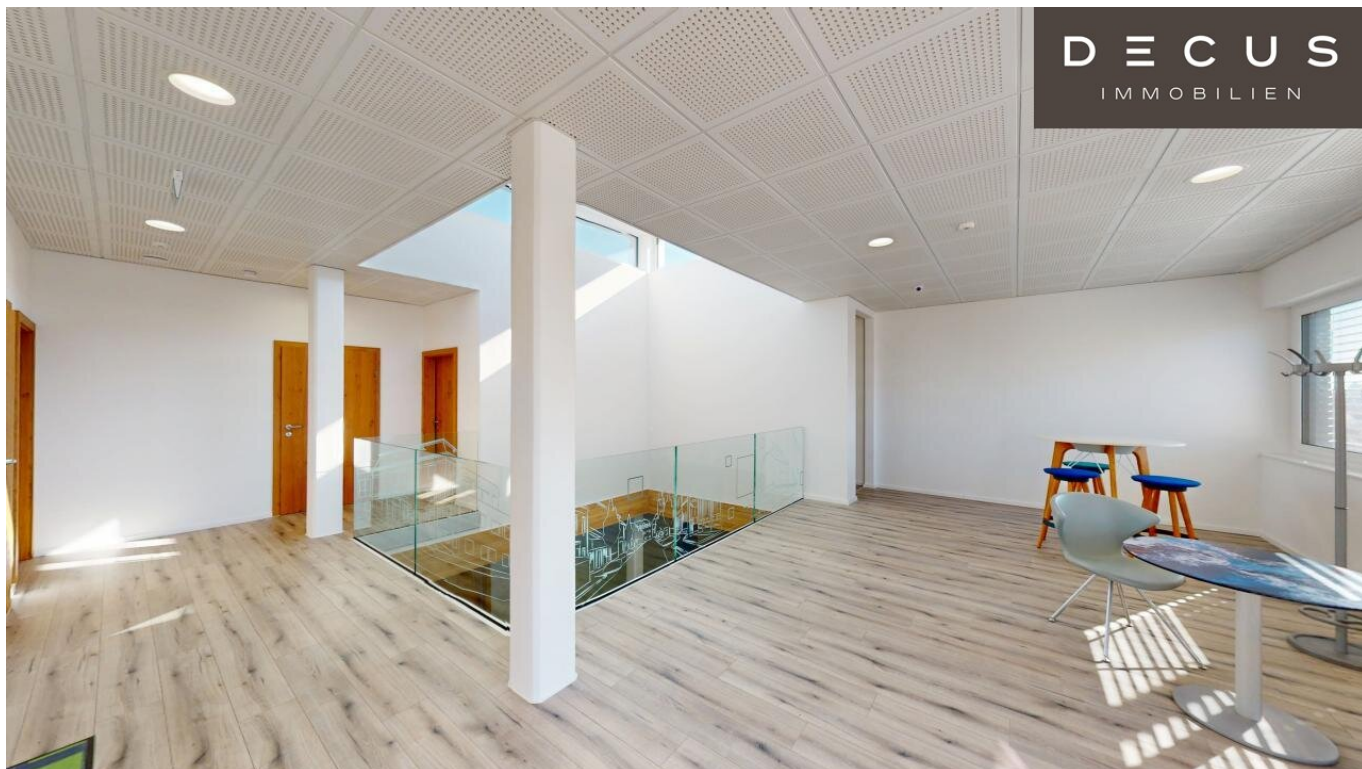
**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12

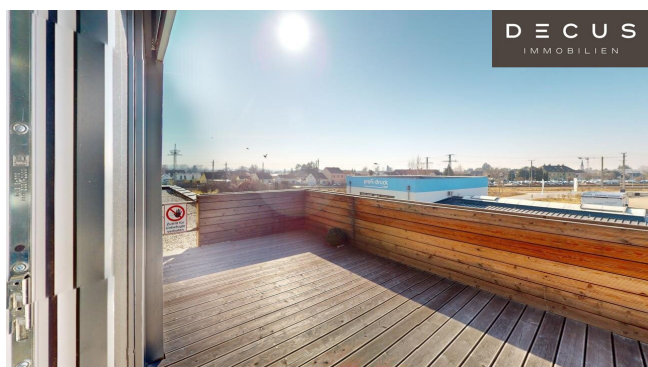








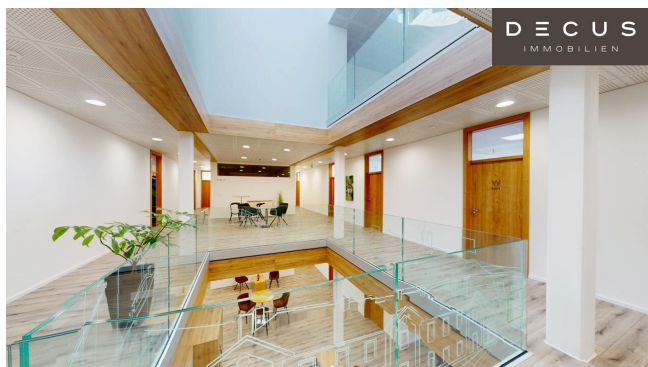
DECUS  
IMMOBILIEN



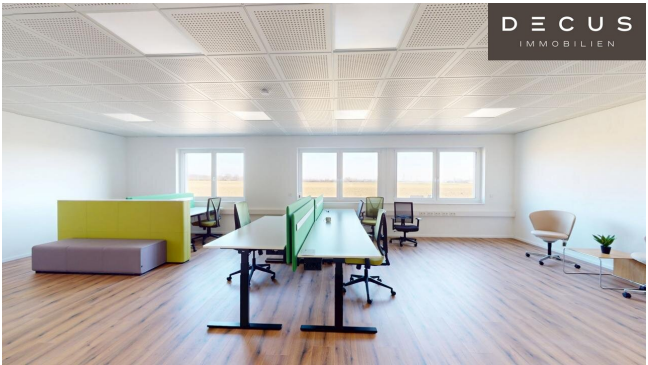
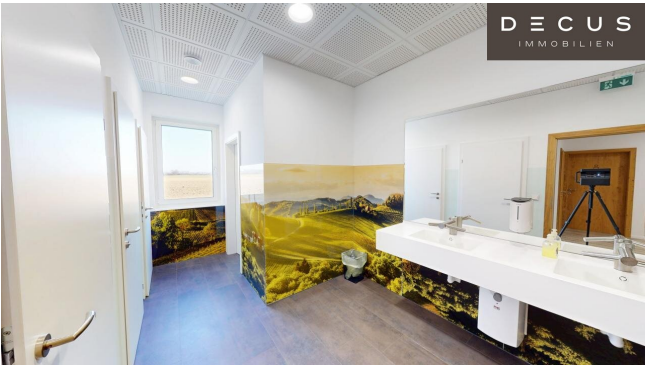
DECUS  
IMMOBILIEN

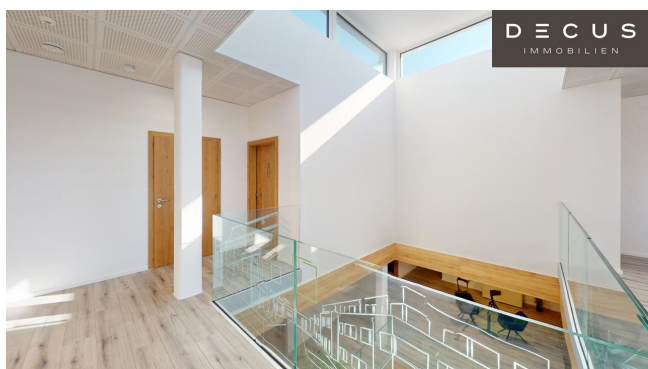


DECUS  
IMMOBILIEN













# Objektbeschreibung

Willkommen im **Business Cube Absdorf** – dem modernen Bürokomplex, der dir mehr als nur vier Wände bietet! Hier arbeitest du **flexibel, effizient und sorgenfrei**, denn **alle wichtigen Leistungen sind bereits inklusive**.

## Warum Business Cube Absdorf?

- **All-Inclusive-Konzept** – Keine versteckten Kosten, keine bösen Überraschungen! Strom, Internet, Drucker, Reinigung & mehr – alles im Mietpreis enthalten.
- **Perfekte Arbeitsumgebung** – Helle, moderne Büros mit top Ausstattung, stilvolle Café-Lounge, **4 Besprechungsräume**, eine **Sky Lounge** und eine **Chill-Zone im Freien**.
- **Sofort einsatzbereit** – Einfach einziehen & loslegen! **Hochwertiges WLAN & Kabelinternet** inklusive, keine Wartezeiten, kein Aufwand.
- **Flexibel & effizient** – Nutze Meetingräume nach Bedarf, arbeite konzentriert in deinem Büro und genieße Austausch in den Gemeinschaftsbereichen.
- **Repräsentative Geschäftsadresse** – Dein Unternehmen im besten Licht! **Eigener Postkasten** im Eingangsbereich und professionelle Infrastruktur für dein Business.
- **Perfekte Lage** – Zentrale Anbindung mit Parkmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit.

## Das bekommst du:

- Helles, modernes Büro
- Highspeed-Internet (WLAN & Kabel)
- Fair-Use-Drucker & Scanner auf jedem Stockwerk
- 4 Meetingräume zur flexiblen Nutzung
- Sky Lounge & Chill-Zone für Pausen & Networking
- Café-Lounge mit Getränkeoptionen
- Eigene Geschäftsadresse mit Postkasten

- **Heizung & Kühlung über Wärmepumpen** (keine zusätzlichen Stromkosten)
- **Sanitärbereiche auf jedem Stockwerk** (inkl. barrierefreies WC)
- **Regelmäßige Reinigung der Allgemeinräume**
- **Optionale Büroreinigung buchbar**

## **Ideal für:**

**Unternehmen & Startups** – Flexible Büros mit Top-Ausstattung

**Berater & Dienstleister** – Kunden professionell empfangen

**Therapeuten & Heilpraktiker** – Ruhige Räume für Behandlungen

**Kosmetiker & Beauty-Profis** – Perfekte Umgebung für dein Studio

**Gesundheits- & Fitnessdienstleister** – Raum für Coaching & Training

## **All-Inclusive spart Geld.**

Ein eigenes Büro mit **Internet, Strom, Reinigung & Drucker** kostet oft **deutlich mehr**. Im **Business Cube Absdorf** bekommst du alles **zum Fixpreis**, ohne versteckte Nebenkosten – **kosteneffizient & stressfrei**.

Miete jetzt dein Büro & starte **sofort durch** – ohne Stress, ohne Zusatzkosten!

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**



## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.750m  
Einkaufszentrum <9.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <7.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap