+++ ARZTPRAXIS/ BÜRO WIENER NEUSTADT +++
TOP-INNENSTADTLAGE +++

Objektnummer: 1149686

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzog-Leopold-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1948
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	141,33 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaltmiete (netto)	1.450,00 €
Kaltmiete	1.873,47 €
Miete / m²	10,26 €
Betriebskosten:	423,47 €
USt.:	374,69 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Marc Berger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

DECUS
IMMOBILIEN

Grundriss Top 1 - 2
M=1:100

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Wiener Neustadt, direkt an der Herzog?Leopold?Straße, einer der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeilen der Stadt. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof Wiener Neustadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem besteht eine schnelle Erreichbarkeit der A2 Südautobahn sowie der S4 Schnellstraße.

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Büroeinheit mit ca. 141 m² Nutzfläche in bester Innenstadtlage von Wiener Neustadt – direkt an der Fußgängerzone. Das Objekt eignet sich ideal als Firmenbüro oder als Arztpraxis.

Ausstattung:

- 5 große Räume
- Damen- und Herren Toilette getrennt
- Vorraum
- Küche
- Balkon
- Fernwärmenheizung

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Miete: € 1450,-/Monat/netto

Betriebskosten inkl. Lift: ca. € 423,47/Monat/netto

Gesamtmiete: € 2248,16/Monat inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)

Die **Betriebskosten** sind als zirka-Angaben zu verstehen.

BITTE UM SCHRIFTLICHE ANFRAGEN SAMT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKT-/FIRMENDATEN.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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 **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m
Universität <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <750m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap