

**Erstbezug | generalsaniertes Altbaubüro | unbefristet |
provisionsfrei**



Objektnummer: 545
Eine Immobilie von IMMOEKO OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	77,03 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	871,00 €
Kaltmiete	996,54 €
Betriebskosten:	210,54 €
USt.:	216,31 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Özge Kocabas

IMMOEKO e.U
Kurrentgasse 4/4
1010 Wien

T 06645245486
H +43 664 524 54 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



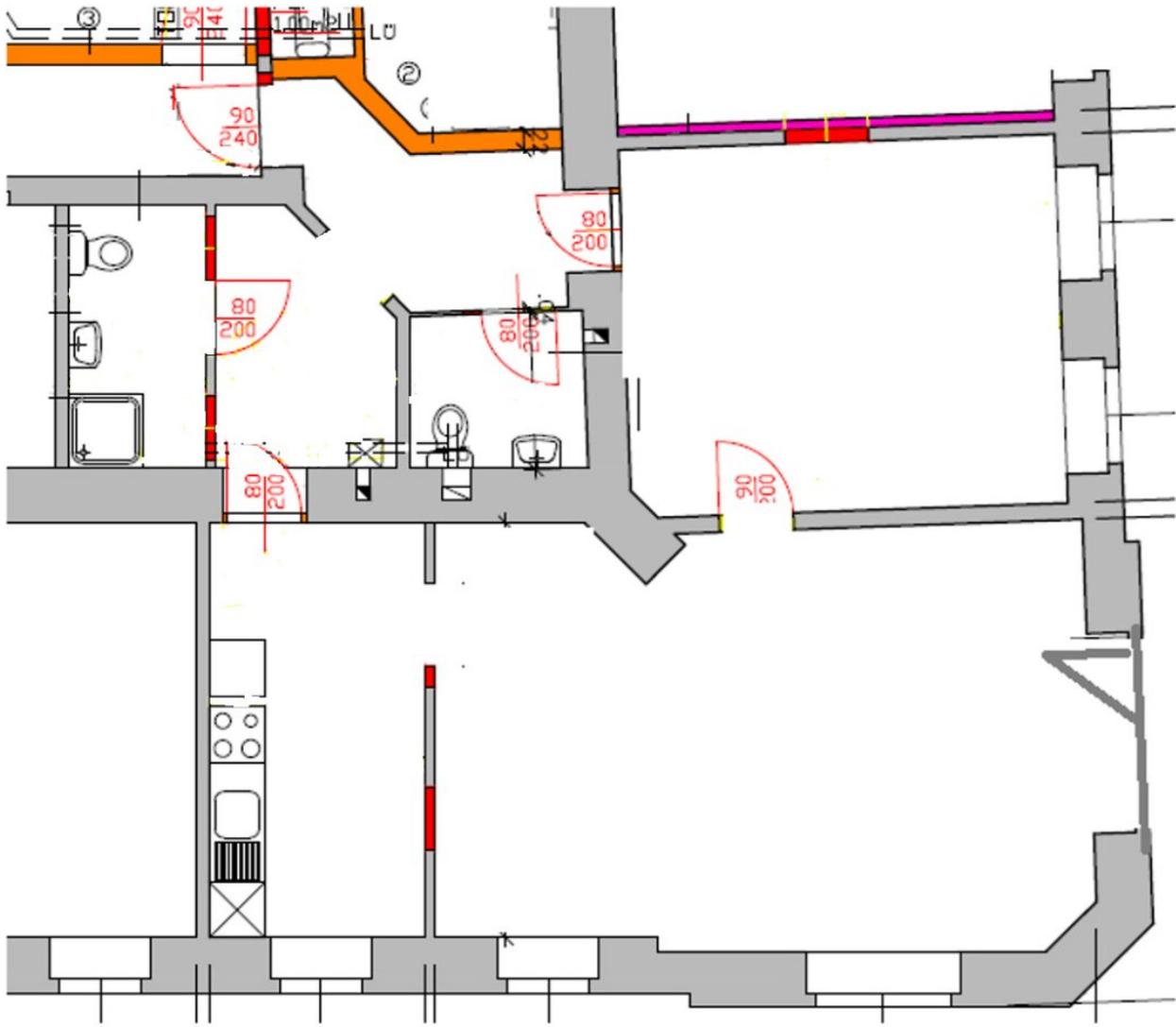












Objektbeschreibung

Objektadresse:

3400 Klosterneuburg, **Ortnergasse 19/3-4**

Zimmeraufteilung:

2 Büro- Räume, Küche, Bad, Vorraum, WC

Eckdaten zum Büro:

- **unbefristeter Mietvertrag**
- **Reduktion der Hauptmiete um EUR 85,00 für die ersten 3 Jahre**
- **Mieter muss vorsteuerabzugsberechtigt sein (keine Arztpraxis, Psychotherapiepraxis u.ä, keine Vereine)**
- **keine Gastronomie - Branche nach Vereinbarung (Büro, Handel, Kosmetik usw.)**
- ab sofort verfügbar
- neue Küche vorhanden (Kühlschrank ist mieterseitig)
- Erdgeschoss mit direktem Straßenzugang
- **Fußbodenheizung**

Einmalkosten (bei MV-Abschluss zu bezahlen):

- **Kaution: € 6.900,00**

- **provisionsfrei**
- **keine Mietvertragserrichtungskosten**
- Mietvertragsgebühr **€ 467,00**

Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

*****Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.*****

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer** und **Email** bearbeiten. Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzes vertraulich behandelt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap