

**MIETE - Möbliertes Büro / Geschäftslokal in 2540 Bad  
Vöslau**



**Objektnummer: 7939/2300162599**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	68,59 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	68,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	18,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	59,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,69
<b>Kaltmiete (netto)</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete</b>	995,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein vielseitig verwendbares **möbliertes und klimatisiertes Büro / Geschäftslokal** in **Bad Vöslau**, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die mit ihrer perfekten Kombination aus urbanem Flair und ländlicher Idylle überzeugt. Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen eine **Fläche des Büros und der Nebenräume von ca. 68,59m<sup>2</sup> + ca. 18,37m<sup>2</sup> Kellerfläche.**

Das Gebäude hat nur noch einen weiteren Mieter, welcher einen eigenen Zugang zu seiner Immobilien hat.

Das **möblierte Geschäftslokal** ist wie folgt aufgeteilt:

- Klimatisiertes Geschäftslokal/Büro mit ca. 45m<sup>2</sup>
- Teeküche mit Kühlschrank und Geschirrspüler
- Zwischen-Lager/Abstellraum/Garderobe
- 3 Toiletten
- Kellerabteil mit ca. 18m<sup>2</sup>

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die umweltfreundliche **Energieversorgung**. Dank der installierten Solarenergie und der Luftwärmepumpe profitieren Sie nicht nur von geringen Energiekosten, sondern tragen auch aktiv zum Klimaschutz bei. Diese nachhaltigen Energielösungen sind nicht nur zukunftsorientiert, sondern schaffen auch ein angenehmes Raumklima, in dem sich Ihre Mitarbeiter und Klienten wohlfühlen können.

---

### KOSTEN:

Miete: EUR 995,00 netto zzgl. USt + BK (Die Heiz/Energiekosten werden anteilig über eine Energiekostenvorauszahlung monatlich abgerechnet)

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM

Mietvertrag: 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Kündigungsverzicht: 1 Jahr

## **INFRASTRUKTUR:**

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit einer nahgelegenen **Bushaltestelle (ca. 50m entfernt)** sind Sie und Ihre Klienten bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dies macht Ihre Praxis oder Ihr Büro leicht erreichbar und sorgt dafür, dass Sie immer gut vernetzt sind.

Die Lage in Bad Vöslau bietet Ihnen außerdem zahlreiche Annehmlichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Apotheke, Schulen und Supermärkte, was Ihnen und Ihren Mitarbeitern den Arbeitsalltag erheblich erleichtert. Die Nähe zu diesen Einrichtungen schafft eine hervorragende Lebensqualität und ermöglicht es, im hektischen Berufsalltag kurze Erledigungen schnell zu meistern.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap