

## **Geschäft in Deutsch-Wagram – Ihr neuer Standort**



**Objektnummer: 1939/218148**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis       |
| <b>Land:</b>             | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2232 Deutsch-Wagram |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 62,92 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                   |
| <b>Bäder:</b>            | 1                   |
| <b>WC:</b>               | 1                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 900,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.005,84 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 105,84 €            |
| <b>Heizkosten:</b>       | 97,01 €             |
| <b>USt.:</b>             | 220,57 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                     |

3.621,02 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Waltraud Mönnersdorfer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 11-12  
2130 Mistelbach

H +43 676/841 420 226

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

# Zeichnerische Darstellung 1:100

GZ: 5704/20

KG: Deutsch Wagram ( 06031 )

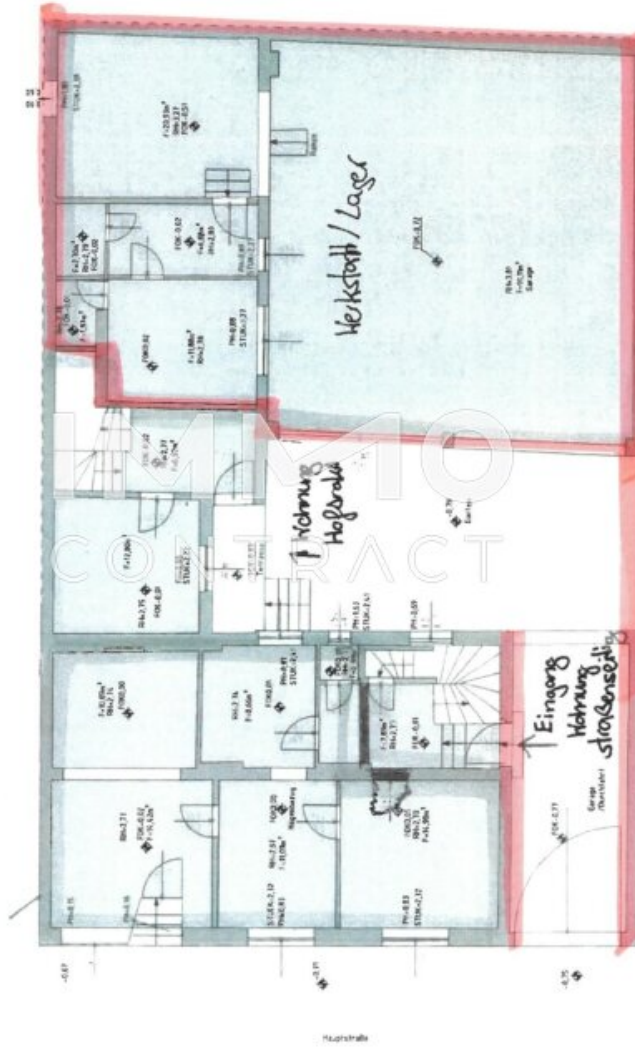


**Vermessung DI Erich Brezovsky**  
Ingenieurkammer für Vermessungswesen  
2230 Gänserndorf, Barbarastrasse 22A  
Tel.: +43 (0) 2282/60268 od. +43 (0) 664/2242 826  
2130 Mistelbach, Franz-Josef-Straße 75  
Tel.: +43 (0) 2572/2702 od. +43 (0) 664/2242 825  
www.brezovsky.at | office@brezovsky.at



Erdgeschoss

Geschäftslokal



## Objektbeschreibung

### Attraktives Büro/Praxis in 2232 Deutsch-Wagram – Ideal für junge Familien und Unternehmer

Diese moderne und gut geschnittene Büro- bzw. Praxisfläche mit **3 Zimmern** befindet sich in einer sehr gefragten Lage in Niederösterreich, 2232 Deutsch-Wagram. Die Immobilie besticht durch eine solide *Massivbauweise*, die für eine angenehme und ruhige Arbeitsatmosphäre sorgt.

#### Details zur Miete und Nebenkosten:

- Kaltmiete: **1.207,01 €**
- Heizkosten: **69,58 €**
- Warmwasserkosten: **46,56 €**
- Mietvertragserrichtung: **636 €**
- Kautions: **4.000 €**
- Provision: **3621,02 €**
- Vergebührung: **794,05 €**

Die Ausstattung umfasst eine *Gasheizung* sowie eine separate Toilette, die den täglichen Arbeitsalltag komfortabel gestaltet.

**Optimale Verkehrsanbindung:** Dank der Nähe zum Bahnhof und der guten Busverbindungen sind Sie in wenigen Minuten in Wien, was sowohl für Ihre Kunden als auch für Mitarbeiter eine große Erleichterung darstellt.

#### Infrastruktur vor Ort:

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben und Arbeiten erleichtert: Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik, Kindergarten, Schulen und Supermärkte. So ist nicht nur für Ihre Gesundheit, sondern auch für die Betreuung Ihrer Familie bestens gesorgt.

Diese Büro-/Praxisfläche bietet Unternehmern eine hervorragende Basis, um Beruf und Privatleben optimal zu verbinden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap