

**Moderne Bürofläche | ca. 60m<sup>2</sup> Gesamtnutzungsfläche |  
Aufzug | Teeküche | nahe Autobahn & Wien | E  
Ladestationen**



**Objektnummer: 8056/270**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	60,13 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	42,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaltmiete (netto)</b>	19,84 €
<b>Kaltmiete</b>	25,91 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	6,07 €

## Ihr Ansprechpartner

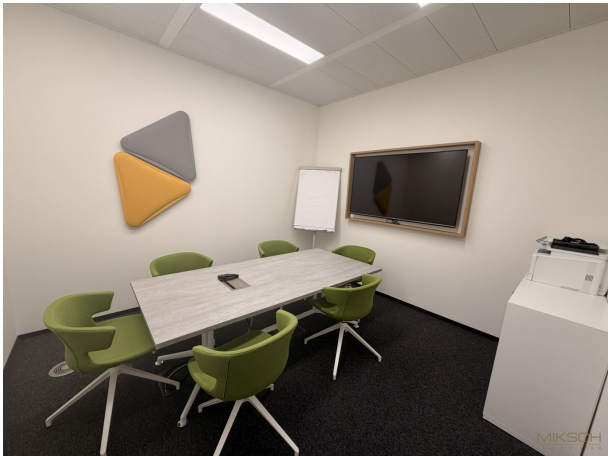


### Mazlum Akyol

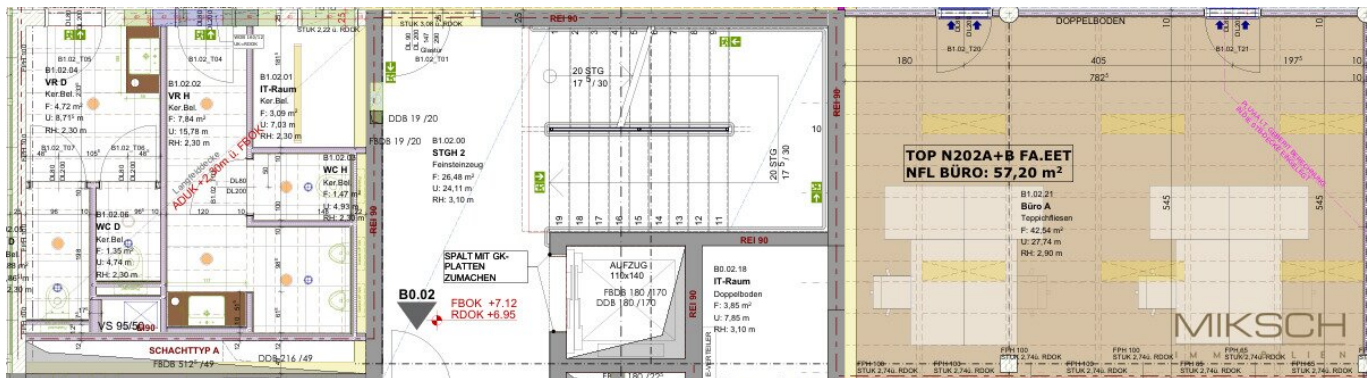
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

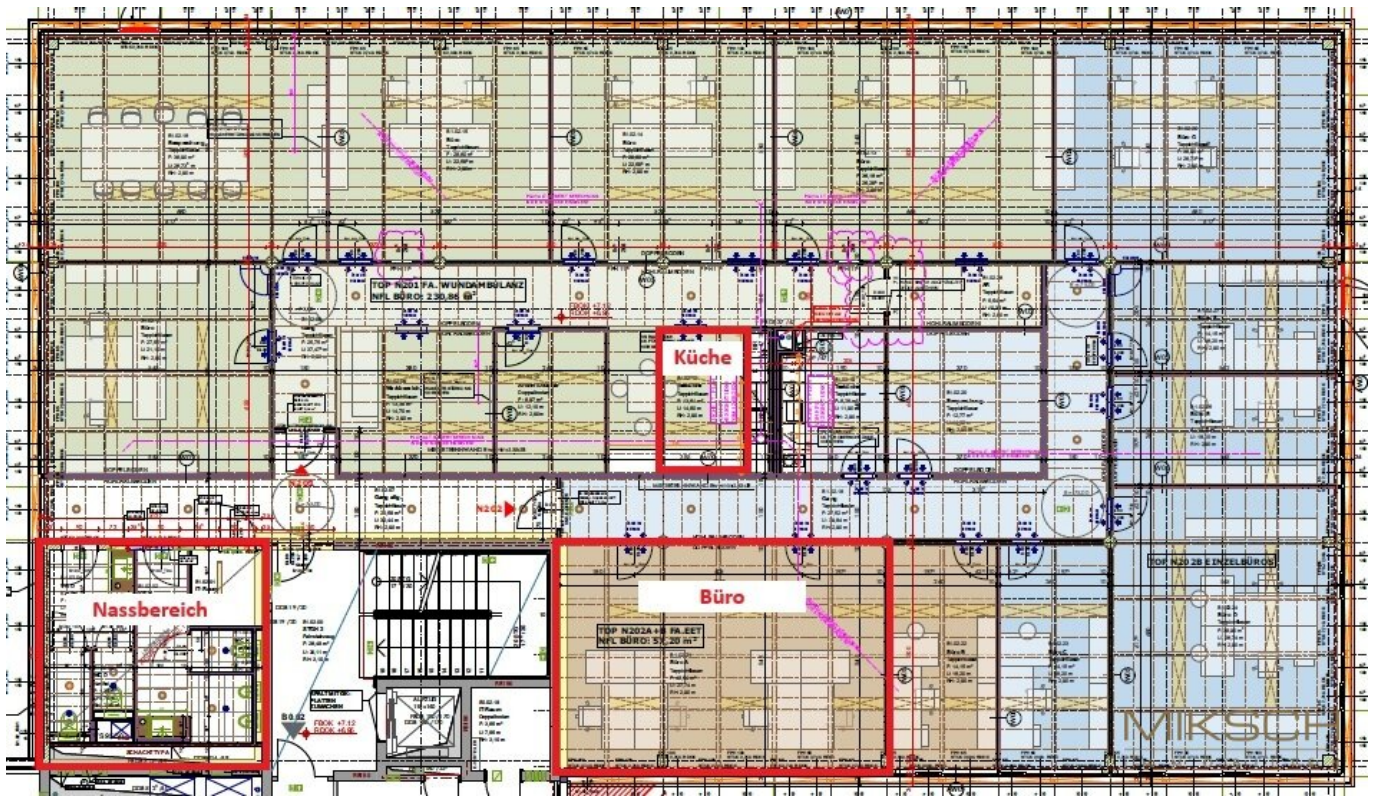
T +43 69910142642

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











## Objektbeschreibung

### **Moderne Bürofläche in Bad Vöslau – flexibel, repräsentativ & bestens angebunden**

Entdecken Sie Ihren neuen Unternehmensstandort im Herzen von Bad Vöslau! Diese hochwertige Bürofläche bietet Ihnen ca. 43 m<sup>2</sup> exklusive Bürofläche sowie eine Gesamtnutzungsfläche von ca. 60,13 m<sup>2</sup> inklusive Allgemeinflächen und vereint modernes Arbeiten, Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur in attraktiver Lage.

Die hellen und freundlichen Räumlichkeiten überzeugen durch großzügige Fensterflächen mit schönem Blick bis zu den Weingärten und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre für Mitarbeiter und Kunden. Hochwertige Bodenbeläge aus Laminat, Parkett und Teppich sorgen zusätzlich für ein professionelles Ambiente.

### **Highlights der Immobilie**

- Ca. 43 m<sup>2</sup> exklusive Bürofläche
- Gesamtnutzungsfläche: ca. 60,13 m<sup>2</sup> inklusive Allgemeinflächen
- Lagerflächen optional anmietbar (€ 8,68 / m<sup>2</sup>)
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Arbeitsplätze
- Modernes Bio-Rhythmus-Lichtsystem zur Förderung von Wohlbefinden und Produktivität
- 24/7 Nutzung möglich
- Personenaufzug im Gebäude
- Eigene Parkplätze direkt vor Ort

- Fernwärme & Kühlung für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Praktische Teeküche innerhalb der Fläche

## **Nutzung der Allgemeinflächen inklusive**

- Seminarraum
- Gemeinschaftsküche
- Nassgruppen

## **Zusätzliche Vorteile am Standort**

- Großzügige Kantinen- und Küchenfläche
- Täglich frisch gekochte Speisen in der Kantine
- Kantine auch ideal für Firmenfeiern, Events oder Besprechungen anmietbar
- E-Ladestationen (11 kW) mit Sondertarif
- Optionale Lagerflächen mit überbreiter Torzufahrt – ideal für Palettenanlieferungen
- Direkt neben dem Areal befindet sich ein Motel mit flexiblen Übernachtungsmöglichkeiten für Mitarbeiter, Kunden und Gäste

## **Optimale Verkehrsanbindung**

Die Immobilie bietet eine hervorragende Erreichbarkeit:

- Schnelle Anbindung an die Autobahn
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch Busverbindungen
- Wien ist in kurzer Zeit erreichbar
- Supermarkt in unmittelbarer Nähe

## **Kosten**

- Miete: € 19,80 zzgl. USt. / m<sup>2</sup>
- Betriebskosten: € 8,00 zzgl. USt. / m<sup>2</sup> ALL-IN  
(inkl. Heizung, Kühlung, Reinigung und Serviceleistungen)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <4.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap