

**Moderne Bürofläche | 134 m<sup>2</sup> | Top Lage | Wenige Minuten  
von der A1 Autobahn | Teeküche**



**Objektnummer: 8056/277**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3071 Böheimkirchen
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	134,29 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	123,38 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.070,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.070,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mazlum Akyol**

Misch 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.





MIKSCH  
MOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit, Ihre beruflichen Träume in einer neuwertigen Büro- oder Praxisimmobilie in der charmanten Gemeinde Böheimkirchen in Niederösterreich zu verwirklichen!**

### Flächenteilung

- Büroflächen inkl. Teeküche: 123,38 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 6,88 m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Highlights

Die Räumlichkeiten sind mit stilvollen Fliesen und warmem Parkett ausgestattet und schaffen eine angenehme sowie professionelle Arbeitsatmosphäre. Eine moderne Dusche bietet zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Klienten. Die integrierte Teeküche ermöglicht erholsame Pausen im Arbeitsalltag, während der separate Abstellraum für Ordnung und ausreichend Stauraum sorgt.

Ein weiterer Vorteil ist der Parkplatz, der Ihnen und Ihren Besuchern jederzeit zur Verfügung steht – stressfreie An- und Abreise ist somit garantiert. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine optimale Erreichbarkeit.

Diese attraktive Gewerbefläche steht Ihnen zur Miete von nur 8,50 € pro m<sup>2</sup> zur Verfügung und bietet Ihnen die ideale Basis, um Ihre Dienstleistungen anzubieten oder Ihr Unternehmen erfolgreich zu etablieren. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und ein modernes, funktionales Ambiente.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap