

**Hell, modern, barrierefrei - Büro, Praxis, Geschäft - viele  
Möglichkeiten in Wulkaprodersdorf**



Strassenansicht

**Objektnummer: 132284**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7041 Wulkaprodersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	40,42 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 54,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	503,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	334,68 €
<b>Kaltmiete</b>	401,62 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

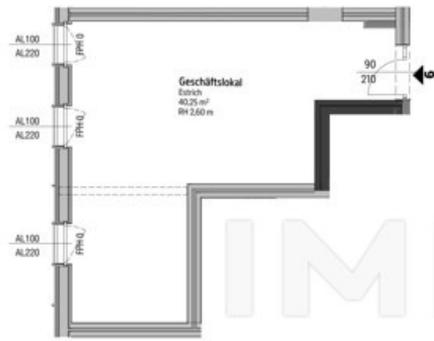


**Martin Melcher**

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 004367761732439

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



IMMO  
CONTRACT

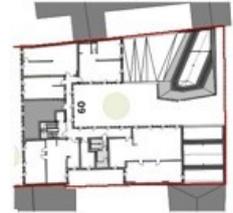
M 1:100



### TOP 09

Geschoß OG

Hauptnutzfläche 40,25 m<sup>2</sup>



**IMMO CONTRACT** | Partner der **VOLKSBANK**  
 Beratung  
 Bewertung  
 Vermittlung  
 Investments

IMMO CONTRACT

© IMMO CONTRACT

## Objektbeschreibung

Büro - Geschäftslokal - Praxis? Dieser moderne, neu gebaute Komplex bietet Möglichkeiten für viele Bedürfnisse. Top 9 Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein ca. 40,42 m<sup>2</sup> großes Objekt, welches sich barrierefrei im 1. Obergeschoß mit Lift befindet. Die großen Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume. Dank der Raffrollos kann der Lichteinfall aber perfekt reguliert werden. Wohnen und Arbeiten mit nachhaltiger Bauweise - das wird nun in Wulkaprodersdorf möglich sein! Hier entsteht ein Neubauprojekt in Holzriegel-Bauweise in attraktiver Lage, mitten im Zentrum, unweit der Landeshauptstadt Eisenstadt und Wiener Neustadt. Das Geschäftsgebäude mit 12 Einheiten wird spätestens Anfang November 2025 bezugsfertig sein. 30 Wohnungen entstehen gerade im weiteren Bauteil unmittelbar daneben. Wohnkomfort in grüner Umgebung und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Energieversorgung erfolgt über Photovoltaik-Anlagen, kombiniert mit einer Luft-Wärmepumpentechnologie und einer Fußbodenheizung. Intensiv begrünte Dächer speichern das Niederschlagswasser und verbessern das Mikroklima. Der Anschluss an das A1 Glasfasernetz ist gegeben und ermöglicht so einen zeitgemäß schnellen Datenaustausch. Einige Lokale konnten bereits erfolgreich an eine Bank, Apotheke und Ärzte vermittelt werden. Miete: 334,68 €/Monat (zzgl. Betriebskosten + 20% UST) Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!  
Martin Melcher: 0677-617 324 39