

**@Attraktive Gewerbefläche in Wiener Neustadt – vielseitig,  
flexibel und bestens gepflegt@**



**Objektnummer: 54809**

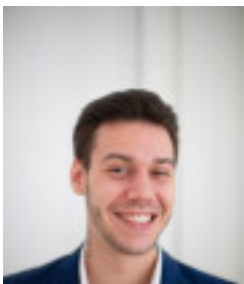
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 2700 Wiener Neustadt  |
| <b>Baujahr:</b>              | 1970                  |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>             | Teil                  |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 148,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Lagerfläche:</b>          | 20,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Verkaufsfläche:</b>       | 128,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.310,46 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 1.310,46 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 6,69 €                |
| <b>USt.:</b>                 | 262,09 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

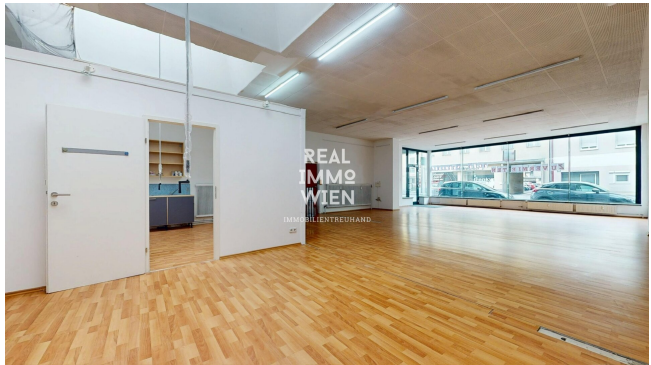
## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Stummer**

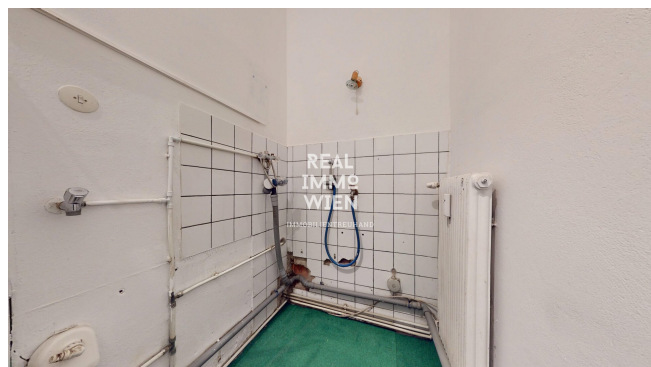
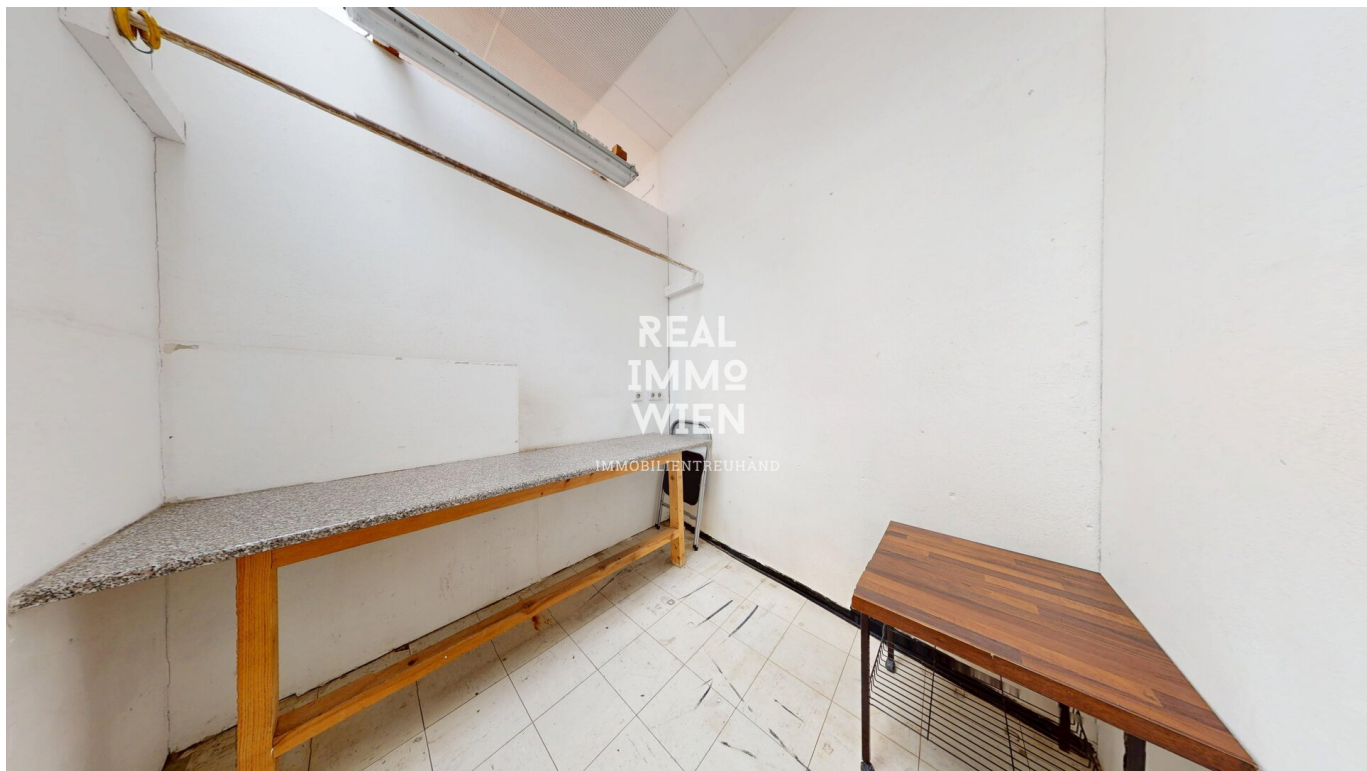
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488





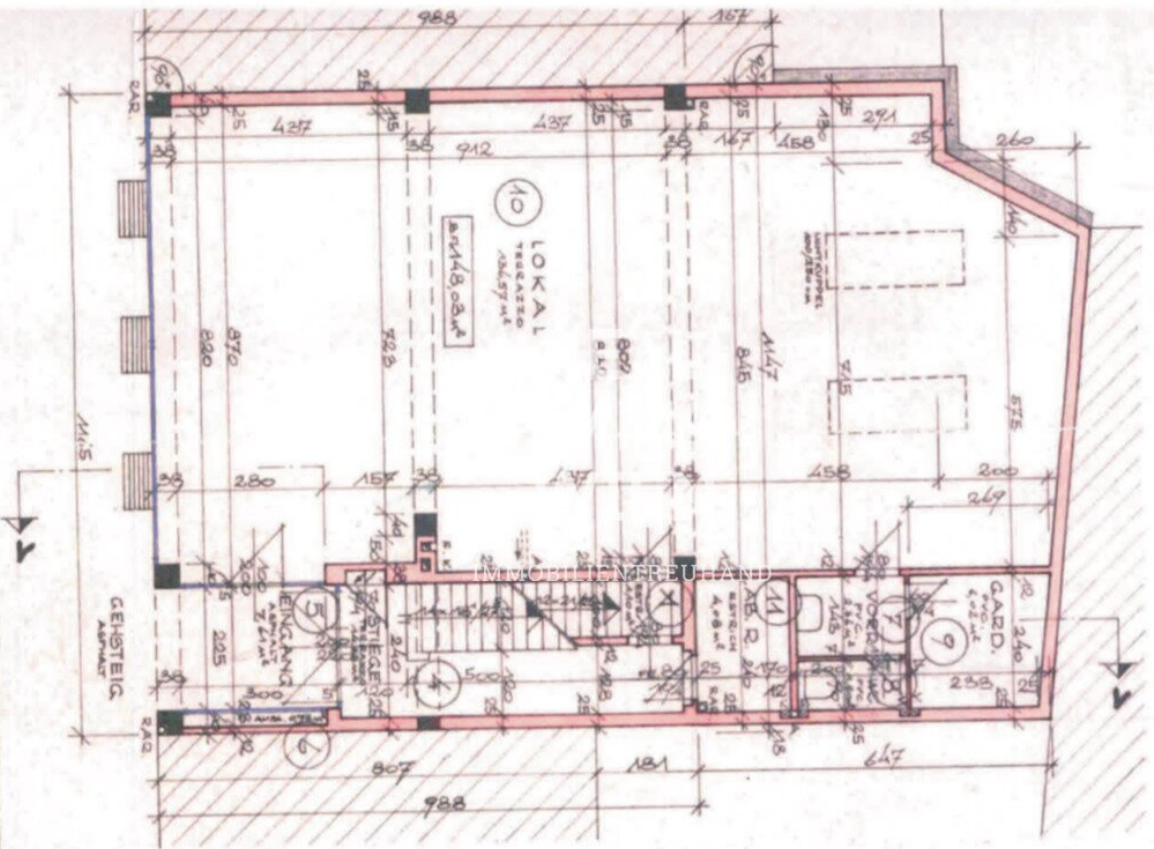








# ERDGESCHOSS:



## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link: <https://my.matterport.com/show/?m=j2Qkc4EfXry>**

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis in der charmanten Stadt Wiener Neustadt, Niederösterreich! Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 148 m<sup>2</sup>, sondern auch die perfekte Kombination aus Funktionalität und Komfort.

Diese Immobilie umfasst einen 20 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Stauraum, der vielseitig genutzt werden kann.

Die lichtdurchfluteten Räume bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Visionen zu verwirklichen und Ihre Klienten in einem angenehmen Ambiente zu empfangen.

Die Immobilie ist mit einer praktischen Pantryküche ausgestattet, die Ihnen die Möglichkeit bietet, kleine Pausen einzulegen und sich in einem gemütlichen Rahmen zu stärken. Eine separate Toilette sorgt zudem für den notwendigen Komfort im Arbeitsalltag.

Die Lage dieser Büro- oder Praxisfläche ist ein weiteres Highlight. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Buslinien erreichen Sie Ihre Kunden und Klienten schnell und unkompliziert. Zudem profitieren Sie von einer Vielzahl an Einrichtungen in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar und bieten Ihnen eine hervorragende Infrastruktur.

Wiener Neustadt ist nicht nur für seine historische Altstadt bekannt, sondern auch für seine dynamische Wirtschaft und eine hohe Lebensqualität. Hier finden Sie die ideale Umgebung, um Ihre beruflichen Ziele zu verfolgen und gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Stadt zu genießen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einem erstklassigen Standort in Wiener Neustadt niederzulassen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Büro- oder Praxisfläche bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und den ersten Schritt in Ihre erfolgreiche Zukunft zu setzen!

Heizkosten und Wasser **Akonto Incl. MWST. 168,00€** werden nach Bedarf abgerechnet.

**KEINE ABLÖSE**



**PROVISION 3 BMM + 20% MwSt**  
**KAUTION 3 X BMM**  
**BEZIEHBAR SOFORT**

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap