

Obergeschoß einer Villa für Ordination, Büro oder Kanzlei zur Vermietung!



Objektnummer: 3425

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2474 Gattendorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	E 172,49 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.980,00 €
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €
USt.:	330,00 €
Provisionsangabe:	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

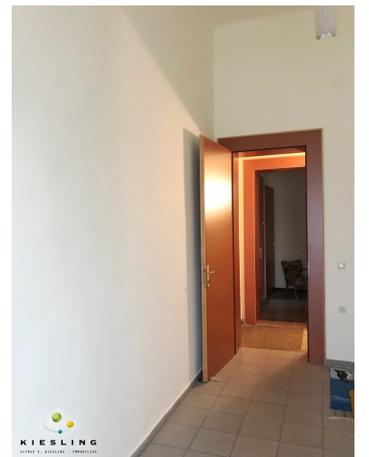
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

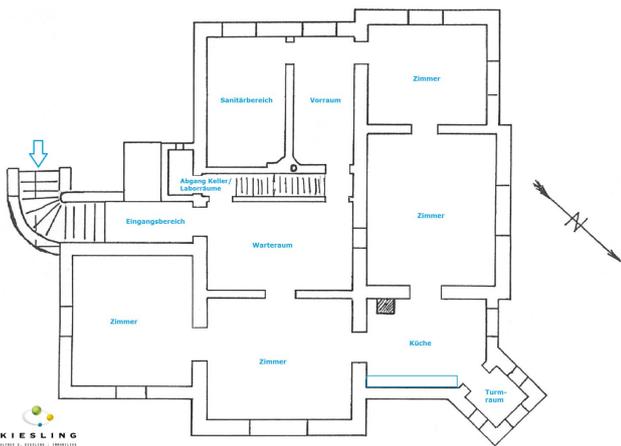
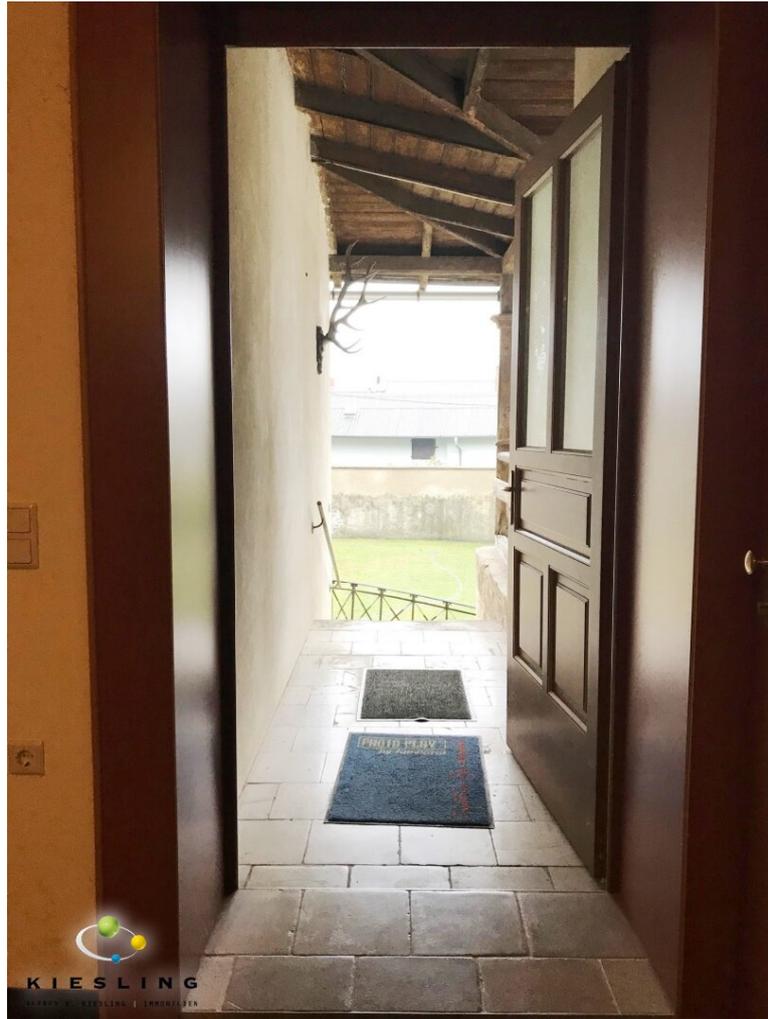
T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

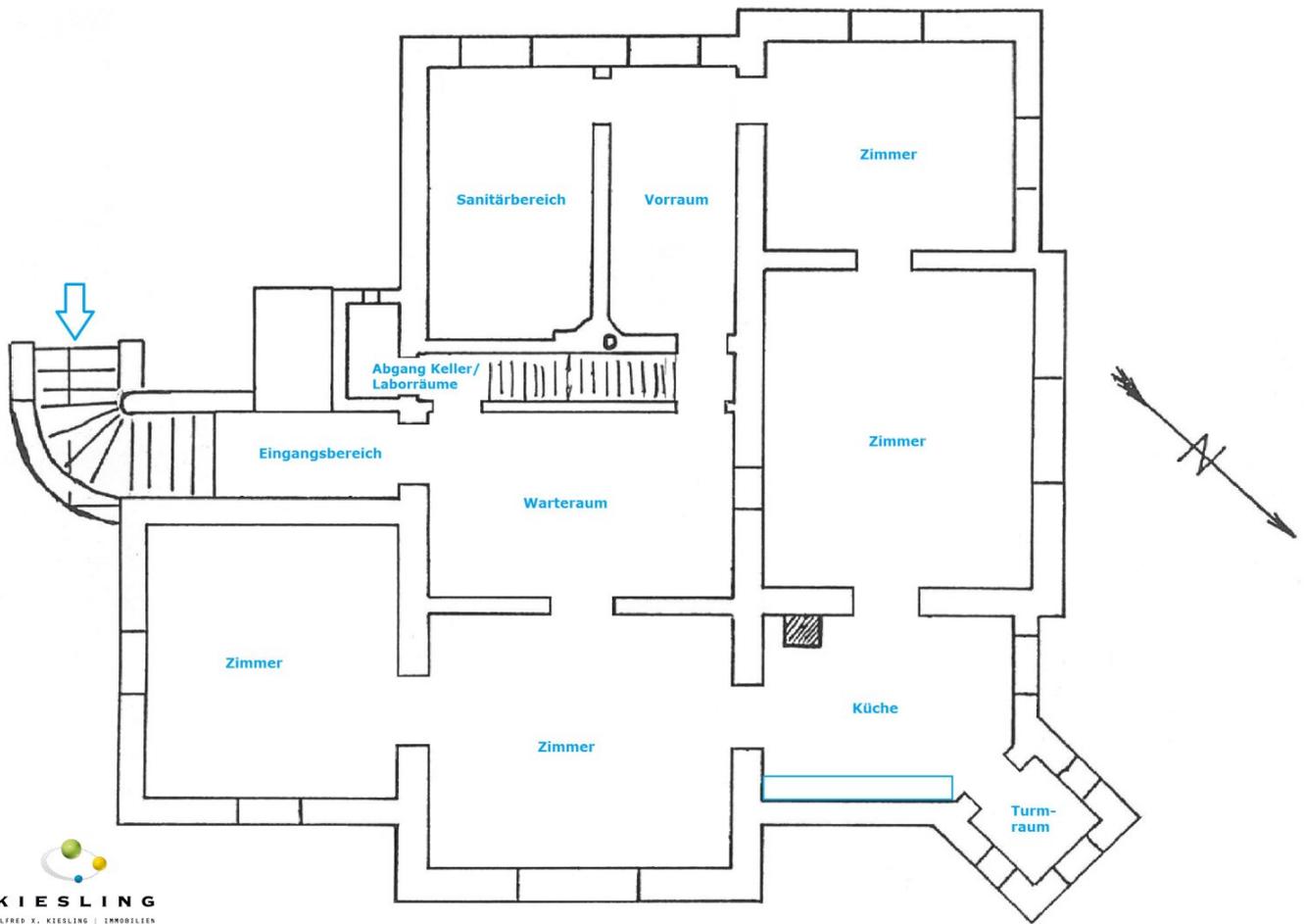
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

Bitte KEINE Anrufe, aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, welche wir zu 100% einhalten, bitten wir um eine Anfrage über den Anfragebutton.

Zur Vermietung steht ein komplettes Obergeschoß der Villa, welches sich perfekt für ein Büro, eine Ordination oder auch für eine Kanzlei eignet!

Ein barrierefreier Zugang müsste mit einem Sitzlift von außen möglich sein.

Das Obergeschoß besteht aus:

- 4 großzügigen Zimmern
- Vorzimmer
- Küche
- mit anschließendem Turmraum
- großes Vorzimmer mit Zugang zum
- großen Sanitärbereich mit Duschen, WC's, Waschbecken
- Balkon

Der derzeitige Vorraum (Heizung, Zählerkasten) könnte allenfalls vom Zugang in die Mansarde abgetrennt werden - damit könnte dieser Vorraum als „Wartezimmer“, wie auch als „Durchgangsraum zu den einzelnen Zimmer fungieren.

Bei Bedarf kann auch ein Kellerbereich zusätzlich mitgemietet werden. (Für Labor oder ähnliches)

Ein gesonderter Stromzähler zur getrennten Stromabrechnung könnte montiert werden.
Die Türen sind neuwertig.

In den Zimmern ist Laminatboden verlegt, die Sanitärräume sind verflies;

Es gibt auch einen Zugang über Hauptstiege (ein allfälliger Fluchtweg über den Keller ins Freie ist vorhanden).

Parkplätze auf der Liegenschaft vorhanden für Firma/Arzt/Kanzlei - es gäbe auch die Möglichkeit einen Stellplatz in einer Halle anzumieten.

Die Gesamtmiete beinhaltet die Kosten für Strom und Gas.

Die Mietdauer wird vorab auf 10 Jahre befristet, mit der Option auf Verlängerung.

Öffentliche Verkehrsverbindung:

Die öffentliche Verkehrsverbindung ist sehr gut gegeben.

Bus: 298, Gattendorf Alte Villa (rd. 330m) - z.B.: Richtung Neusiedl am See (ca. 30min)

Bahnhof: Gattendorf (rd. 1,13km)

Mit dem Auto ist man in rund 18 Minuten in Neusiedl am See.

Nahversorgung und Infrastruktur:

Die Nahversorgung ist durch die Lage im Zentrum von Gattendorf gut gesichert.

In rund 400m befindet sich eine Bank, das Gemeindeamt und kurz danach eine Postfiliale.

Auch ein Gasthaus sowie eine Pizzeria sind fußläufig zu erreichen.

Bei Vertragsabschluss (Schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten bar an:

1. Miete	1.980,00 €
Kautio	6.000,00 €
Vergeb. MV	2.376,00 €
Honorar	5.940,00 €
Gesamt	16.296,00 €

Ein Energieausweis mit der Klasse E, mit einem Heizwärmebedarf von 172,49 kWh/a wurde übergeben.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird.

Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten.

Doppelmakler: ja

Naheverhältnis: wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter, familiäres und wirtschaftliches zur Hausverwaltung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap