

**ALL-INCLUSIVE | Ca. 54 m<sup>2</sup> große Bürofläche WARM mit vielen Optionen!**



**Objektnummer: 6205/165**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	54,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	54,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	54,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	534,00 €
<b>Kaltmiete</b>	534,00 €
<b>Miete / m²</b>	9,89 €
<b>USt.:</b>	106,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

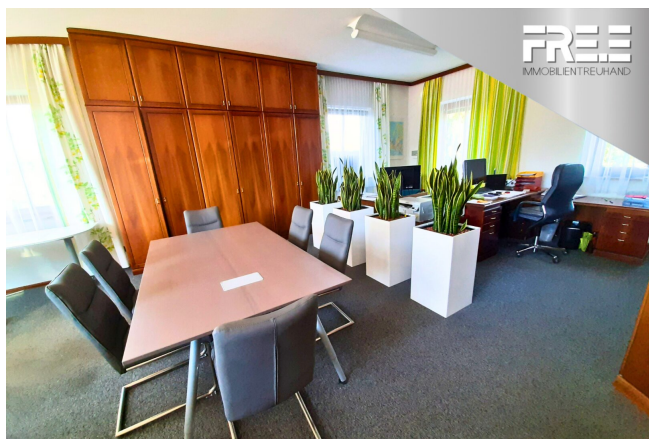
## Ihr Ansprechpartner



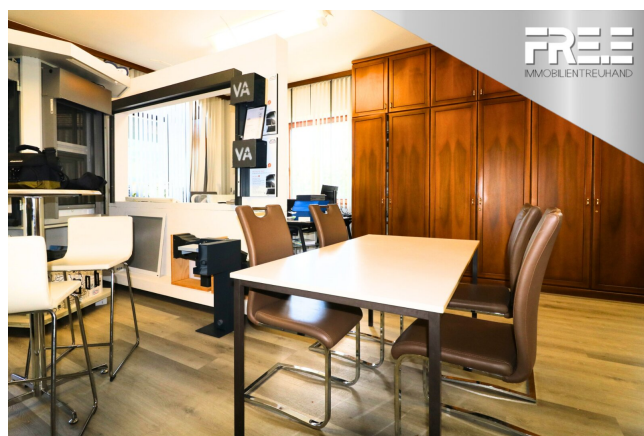
**Eric Freiburger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiburger Immobilien

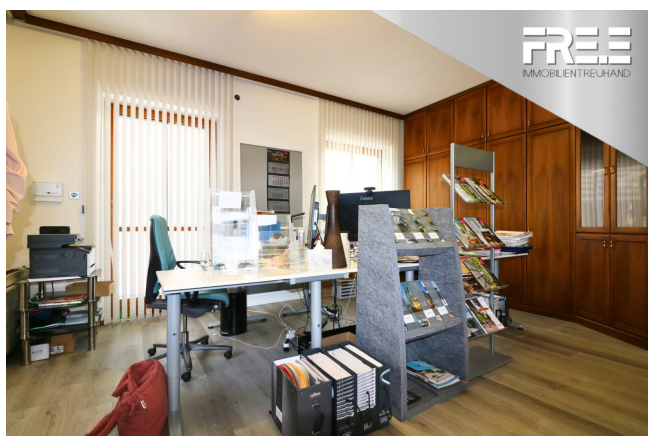






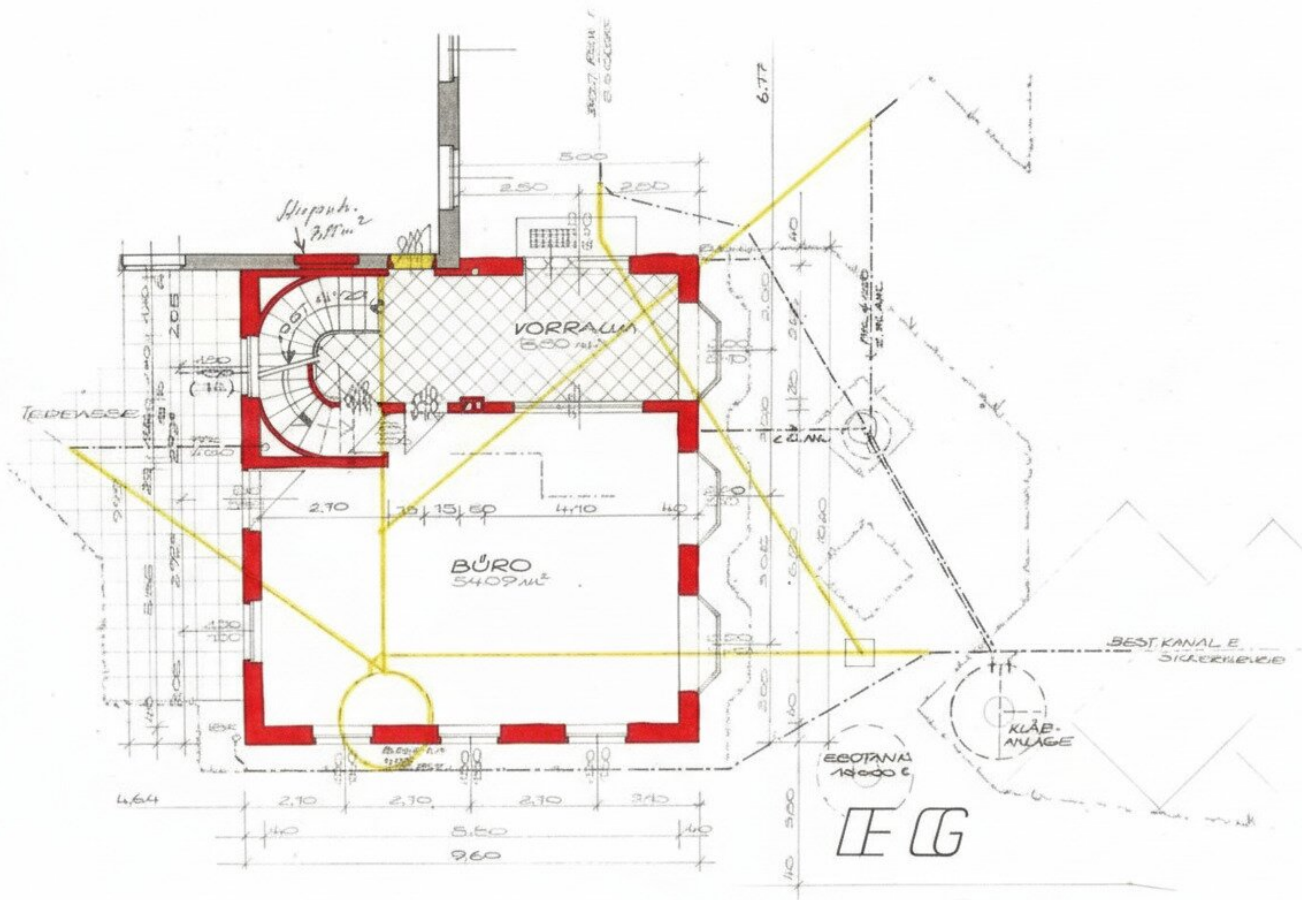












## Objektbeschreibung

**Perfekt für den Start, auch das letzte Unternehmen expandiert mit Erfolg und wird deshalb umziehen!**

Diese ansprechende Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen eine großzügige Fläche von **ca. 54 m²**, die vielseitig nutzbar ist. Ob als **Büro, Praxis** oder **Geschäftslokal** – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Das **modernisierte Ambiente** sorgt für eine **angenehme Arbeitsatmosphäre** und lässt sich problemlos an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Zudem ist hochwertiges **Glasfaserinternet** mit Monitoring (externer Überwachung und Wartung) bereits in der Miete inkludiert, ebenso ist eine **Klimaanlage** inklusive!

**Derzeit** ist das Objekt **noch bis Februar 2026 vergeben** und als Schauraum mit Büro in Verwendung.

Strom, Heizung und Betriebskosten sind pauschaliert in der Miete inkludiert und damit supereinfach kalkulierbar.

**Optional** können weitere Parkplätze, Hallenfläche oder Freifläche dazugegemietet werden. Ein **Lagerraum im Keller** steht ebenfalls zur Verfügung.

**PAUSCHALMIETE netto: € 534,00**

darin **inkludiert** sind **Betriebskosten, Heizung, Strom, Internet und Küchenmitbenutzung**

Sollten **getrennte Räumlichkeiten** gewünscht sein, können **anstatt des Erdgeschosses zwei Obergeschoss-Zimmer** gemietet werden.

**Die Kombination aus zentraler Lage, modernem Raumkonzept und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für Selbständige, die ein professionelles Umfeld suchen.**



Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in dieser attraktiven Umgebung zu etablieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lassen Sie sich von der Potential dieser Büro- oder Praxisfläche überzeugen und gestalten Sie Ihre Zukunft in Melk!

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilien treuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap