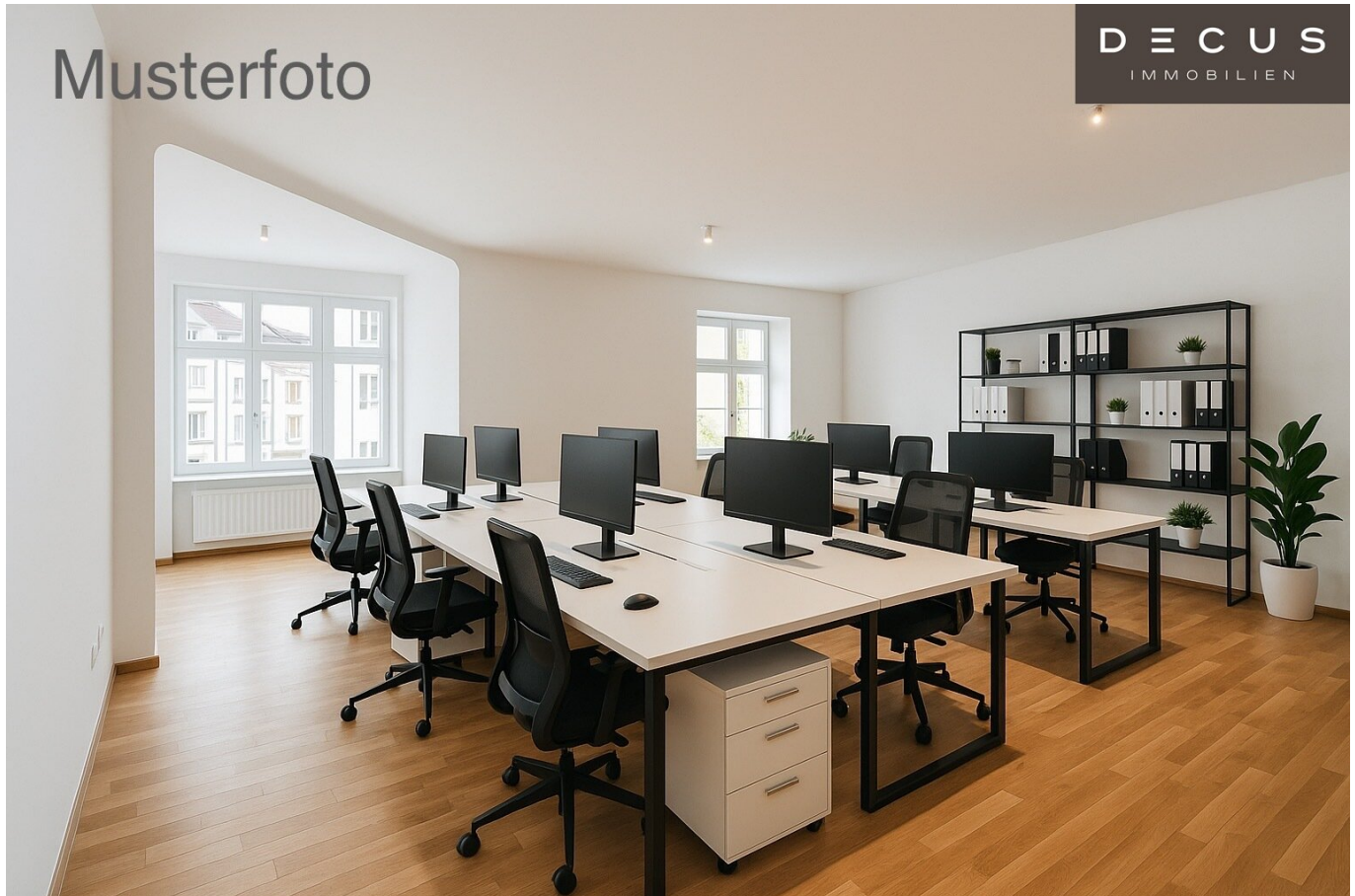


**ARZTPRAXIS/ BÜRO | RENOVIERT | TOP  
INNENSTADTLAGE**



**Objektnummer: 1151454**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Herzog-Leopold-Straße |
| Art:                          | Büro / Praxis         |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt  |
| Baujahr:                      | 1948                  |
| Alter:                        | Altbau                |
| Nutzfläche:                   | 141,33 m²             |
| Zimmer:                       | 5                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | E 155,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,58                |
| Kaltmiete (netto)             | 1.268,20 €            |
| Kaltmiete                     | 1.691,67 €            |
| Miete / m²                    | 8,97 €                |
| Betriebskosten:               | 423,47 €              |
| USt.:                         | 338,33 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

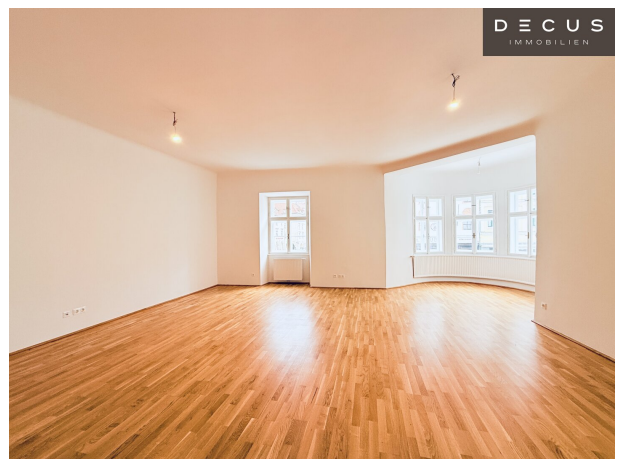
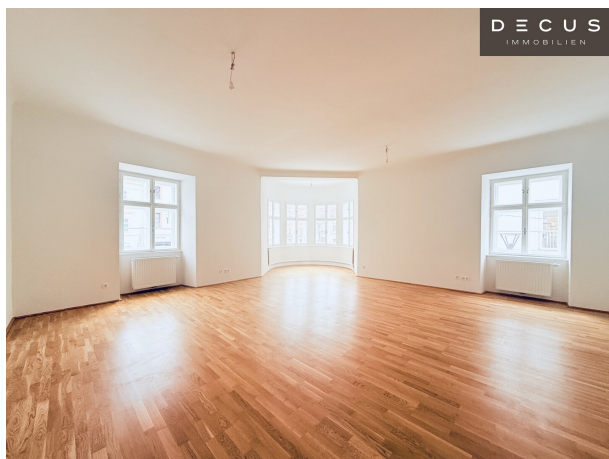
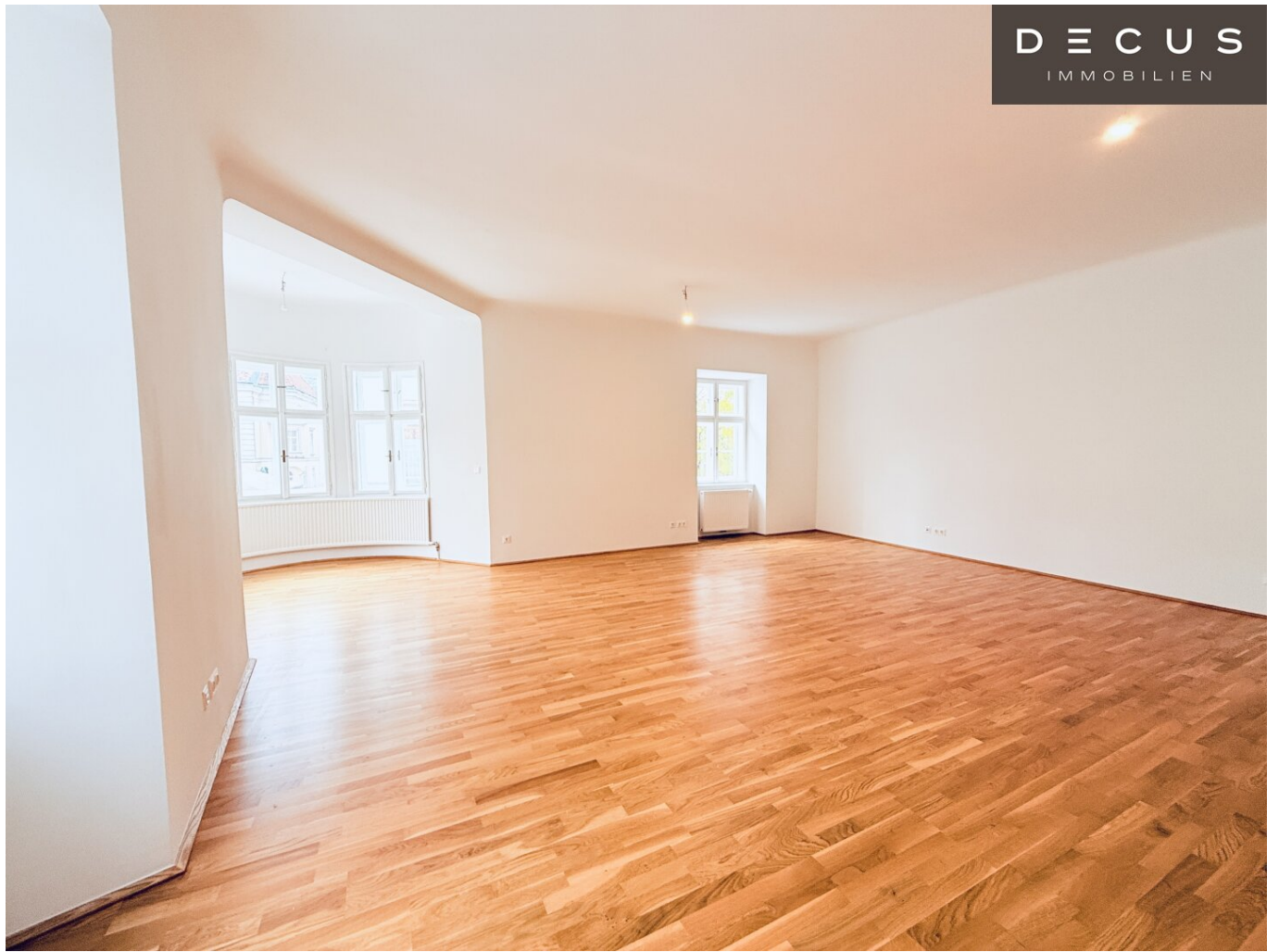
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

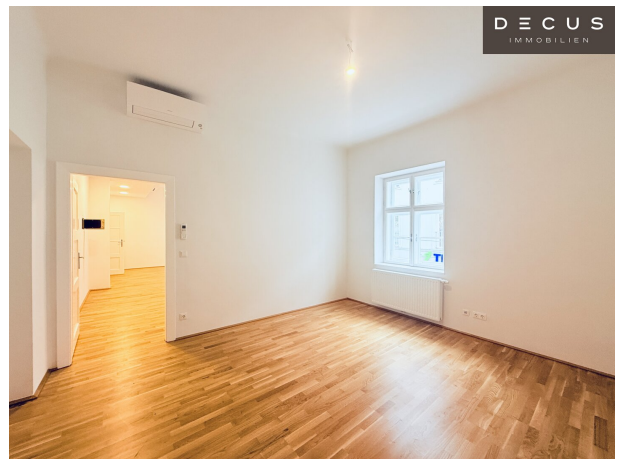
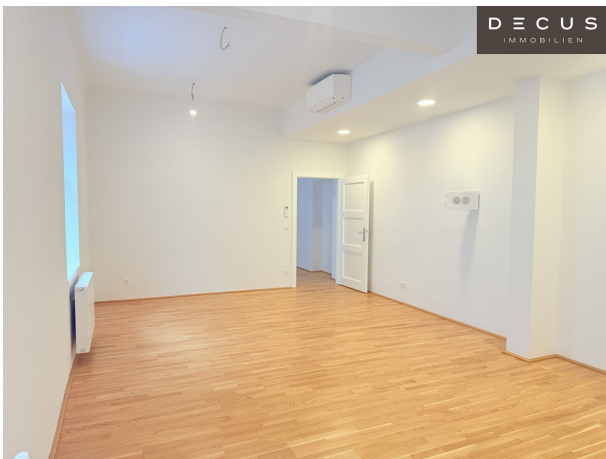
## Ihr Ansprechpartner

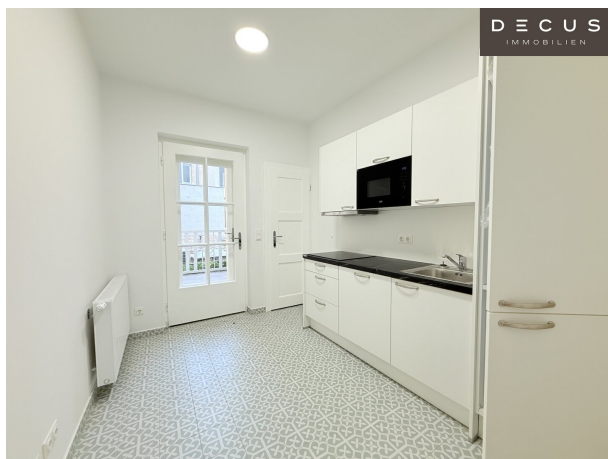


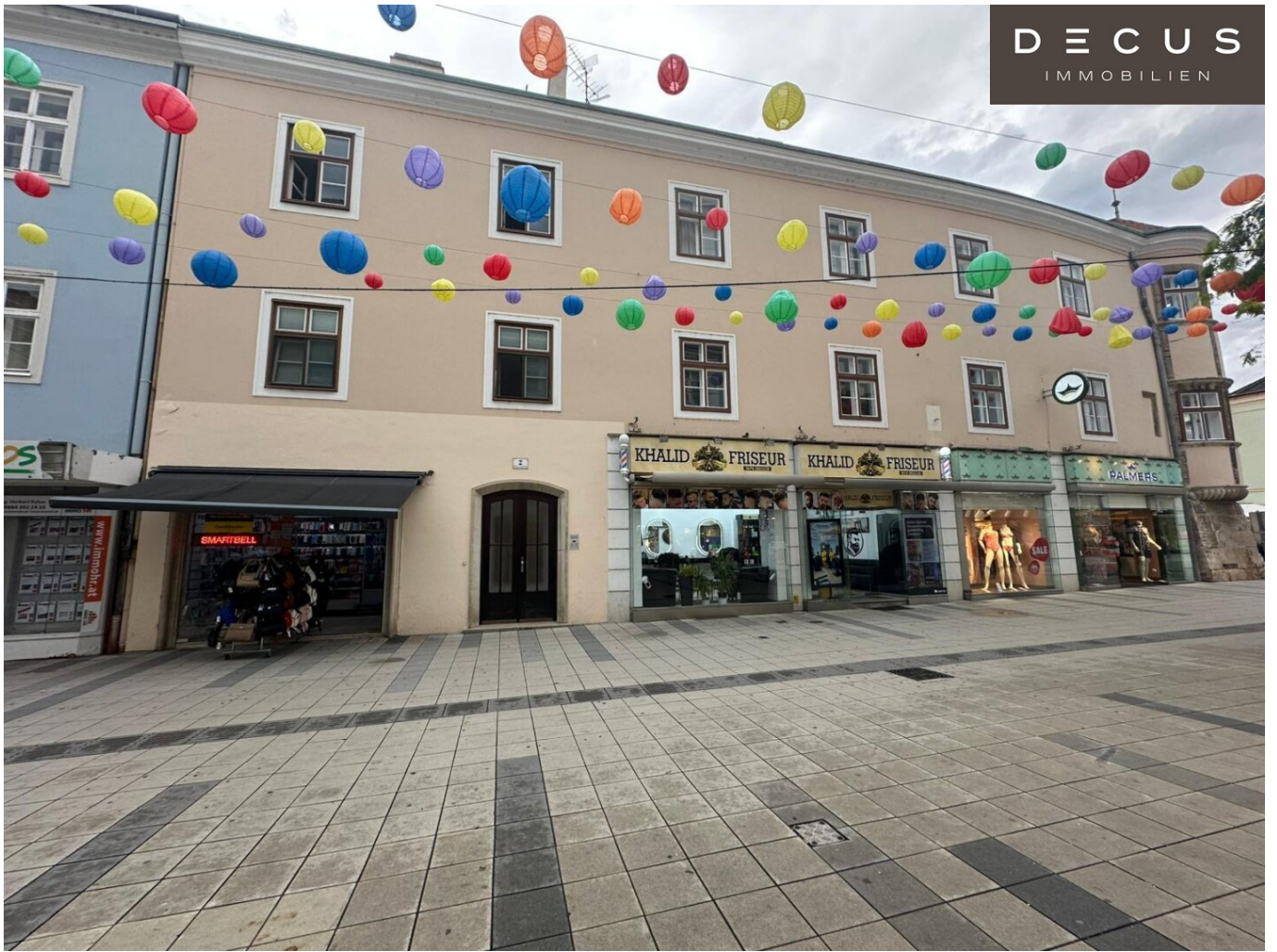
**Dr. Marc Berger**

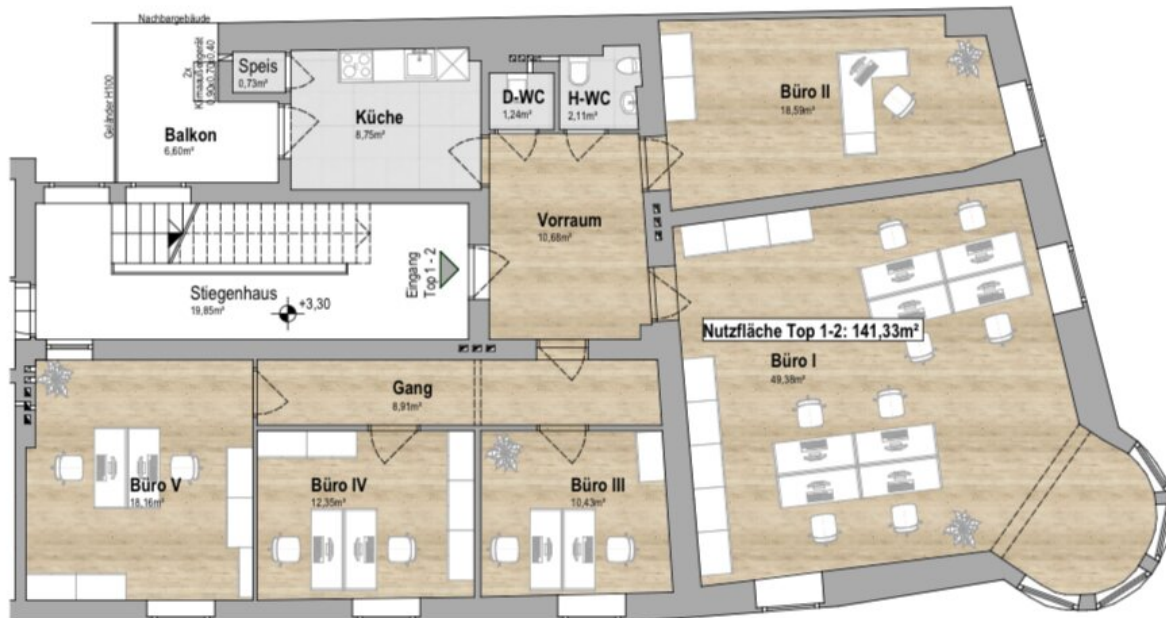
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12











Grundriss Top 1 - 2  
M=1:100

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Wiener Neustadt, direkt an der Herzog?Leopold?Straße, einer der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeilen der Stadt. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof Wiener Neustadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem besteht eine schnelle Erreichbarkeit der A2 Südautobahn sowie der S4 Schnellstraße.

Zur Vermietung gelangt eine großzügige frisch renovierte Büroeinheit mit ca. 141 m<sup>2</sup> Nutzfläche in bester Innenstadtlage von Wiener Neustadt – direkt an der Fußgängerzone.

Im Zuge einer Renovierung wurden neue Türen eingebaut, es wurde frisch ausgemalt und neue Böden verlegt. Weiters wurde das Objekt mit Klimaanlage und einer neuen Küche mit Siemens Geräten ausgestattet. Das Objekt eignet sich ideal als Firmenbüro oder als Arztpraxis. Aus dem größten Raum mit 49 m<sup>2</sup> hat man einen direkten Blick auf den Hauptplatz Wiener Neustadt.

## Ausstattung:

- 5 große Räume
- Damen- und Herren Toilette getrennt
- Vorraum
- neue Küche
- renovierter Balkon
- Fernwärmeheizung

Abgesehen von der Küche wird das Objekt unmöbliert vermietet. Beim Foto mit Büroeinrichtung handelt es sich um ein Musterfoto.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Die übliche Vergebührung für Geschäftsraumflächen wird veranschlagt.

Miete: € 1450,-/Monat/netto

Betriebskosten inkl. Lift: ca. € 423,47/Monat/netto

**Gesamtmiete: € 2248,16/Monat inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)**

Die **Betriebskosten** sind als zirka-Angaben zu verstehen.

**BITTE UM SCHRIFTLICHE ANFRAGEN SAMT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKT-/FIRMENDATEN.**

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap