

## **Moderne Gewerbeeinheit im Zentrum von Oberpullendorf – ideal für Büro, Praxis oder Kanzlei**



Ansicht Gebäude

**Objektnummer: 1677\_665**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard in Oberpullendorf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7350 Oberpullendorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	88,51 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	88,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Gesamtmiete</b>	1.570,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.106,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.367,23 €

## Ihr Ansprechpartner



### Nicole Fraberger

RE/MAX Wildcard in Oberpullendf.  
Bahngasse 4  
7350 Oberpullendorf

T +43 2612/427 9797  
H +43 664/931 228 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeeinheit im Zentrum von Oberpullendorf zu vermieten

Im 2. Liftstock eines neu errichteten, barrierefreien Gebäudes erwartet Sie diese attraktive Gewerbeeinheit mit ca. 88,51 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Balkon im Ausmaß von ca. 12,03 m<sup>2</sup> – ideal geeignet für Praxis, Büro oder Kanzlei.

Die Wände sind Trockenbau und dürfen bei Bedarf geändert oder versetzt werden

Derzeitige Raumaufteilung:

Großzügiger, zentral begehbbarer Vorraum

Zwei separat nutzbare Räume

Badezimmer

WC separat

Abstellräume

Kellerabteil

Die Einheit ist klimatisiert und befindet sich in einem modernen Gebäude mit barrierefreiem Zugang.

Zusätzliche Ausstattung:

Eingriffsraum für tageschirurgische Behandlungen

Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude

Im Haus befinden sich bereits ein Arzt, eine Versicherung, ein Kosmetikstudio sowie mehrere Büros – ideale Voraussetzungen für Synergien und eine gute Kundenfrequenz.

Weitere Informationen:

Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet, die Teilzahlungen dafür sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Der angegebene Mietpreis ist inklusive Betriebskosten sowie Garagenplatz.

Eine hauseigene Photovoltaikanlage sorgt für niedrige Stromkosten.

Top-Lage mit perfekter Infrastruktur:  
In nur 5 Gehminuten erreichen Sie:

Supermärkte

Volksschule und Kindergarten

Kirche

Bezirkshauptmannschaft

Postamt

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S31 und B61a sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Eisenstadt liegt ca. 30 Fahrminuten entfernt, Oberwart ca. 40 Minuten.

Standortvorteil Oberpullendorf:

Oberpullendorf – mit über 3.000 Einwohnern – liegt im Herzen des Mittelburgenlandes und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein ausgezeichnetes medizinisches Angebot, inklusive modernem Krankenhaus und über 30 niedergelassenen Fachärzten.

Ein breites Bildungsangebot, eine lebendige Kulturszene und sehr gute Verkehrsanbindungen machen Oberpullendorf zum idealen Standort für Ihr Gewerbe.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen. Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:

Miet€	110
e	6,38
Betr €	177,zzgl
iebs	02 20

kosten		%
en		USt.
Hei	€	125,zzgl
zko	68	20
sten		%
		USt.
Aut	€	83,8zzgl
oab	3	20
stell		%
plat		USt.
z		
Um	€	77,3
satz	1	
steu		
er		

-----  
-----

Ges	€	157
amt		0,22
betr		
ag		

-----  
-----  
-----

Hei 21.6  
 zwä kW  
 rme h/(  
 bed m²a  
 arf: )  
 KlasA  
 se  
 Hei  
 zwä  
 rme  
 bed  
 arf:  
 Fakt0.61  
 or G  
 esa  
 mte  
 ner  
 gíee  
 ffizi

enz:  
KlasA+  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effiz  
ienz  
: