

**Büro mit Charakter Mitten in Eisenstadt | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25325

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	854,54 €
Kaltmiete	918,18 €
Betriebskosten:	63,64 €
USt.:	183,64 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 01







ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – Repräsentative Gewerbefläche mit Charakter im Herzen von Eisenstadt

Diese großzügig geschnittene und hochwertig sanierte Einheit eignet sich ideal für eine **gewerbliche Nutzung** und verbindet funktionale Raumaufteilung mit stilvollem Ambiente. Nach umfassender Sanierung steht die Immobilie nun als **Erstbezug** zur Verfügung und bietet optimale Voraussetzungen für einen professionellen Auftritt.

Bereits beim Betreten überzeugt das **außergewöhnlich großzügige Vorzimmer**, das sich hervorragend als Empfangs-, Warte- oder Präsentationsbereich eignet und den repräsentativen Charakter der Fläche unterstreicht. Von hier aus gelangt man in den **weiten Hauptarbeits- bzw. Besprechungsbereich**, dessen offene Gestaltung ein angenehmes und produktives Arbeitsumfeld schafft – ideal für Kundentermine, Teamarbeit oder Meetings.

Zusätzlich stehen **zwei weitere separat begehbarer Räume** zur Verfügung, die flexibel als Büros, Behandlungs-, Beratungs- oder Besprechungsräume genutzt werden können. Ein **praktischer Abstellraum** ergänzt das Raumangebot und bietet wertvollen Stauraum für Unterlagen oder Arbeitsmaterialien.

Direkt vor der Eingangstüre befindet sich ein **Stellplatz**, der optional um **€ 70,00 monatlich** angemietet werden kann – ein klarer Vorteil für Kunden und Mitarbeiter.

Die monatlichen Vorschreibungen beinhalten ein **Akonto für Heizung und Warmwasser in Höhe von € 80,00**

Lage

Die Immobilie befindet sich in **ausgezeichneter Lage in Eisenstadt**, nur **2 Gehminuten vom Krankenhaus der Barmherzigen Brüder** entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind rasch erreichbar. Diese Lage bietet beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung mit guter Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser besonderen Gewerbefläche!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen zeitnah alle relevanten Unterlagen zu!

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap