# Geräumiges Büro in Stilhaus - Zentrumslage!



Ansicht 2

Objektnummer: 202/07862

Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Nutzfläche:

Zimmer:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Gesamtmiete

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Provisionsangabe:

3 BMM

Büro / Praxis - Bürofläche

Österreich

3130 Herzogenburg

183,10 m<sup>2</sup>

7

1

F 206,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,45

1.783,24 €

1.243,25 €

1.486,03 €

6,79€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























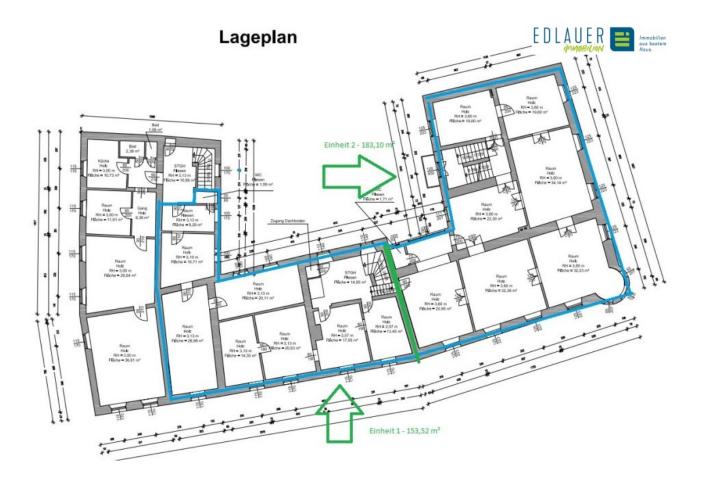


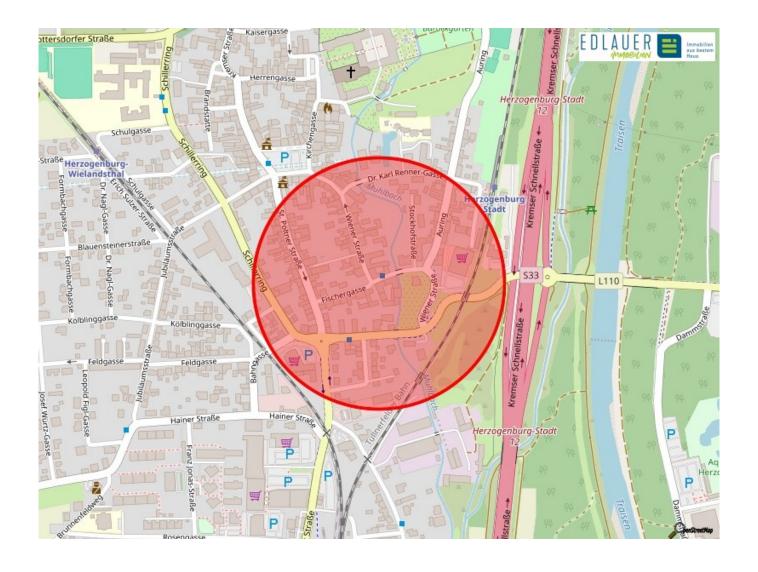












### **Objektbeschreibung**

Geräumiges Büro in Stilhaus - Zentrumslage! Lage: Das Büro befindet sich in einer absoluten Toplage am Rand der Innenstadt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Zentrumslage (Bahnhof) sehr gut gegeben, ebenso wie die Erreichbarkeit von Autobahn und Schnellstraße. Raumprogramm: Die ca. 183,10 m² große Einheit befindet sich im 1. Obergeschoß und besteht aus: 7 Büroräumen, Stiegenhaus und WC. Zudem besteht die Möglichkeit zwei Lager (ca. 21m² und ca. 24m²) in der Liegenschaft anzumieten. Das derzeit im Objekt befindliche Inventar kann nach Rücksprache mit dem derzeitigen Mieter übernommen werden. Parkmöglichkeiten: Zahlreiche gebührenfreie Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung. Beheizung: Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mittels Zentralheizung. Vertragskonditionen: Mietvertragsdauer nach Vereinbarung (Richtwert 4 - 10 Jahre) Kosten: Die monatliche Miete von EUR 1.783,24 beinhaltet Hauptmietzins, Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem ist ein Heizkostenakonto von monatlich EUR 223,26 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Nebenkosten: Kaution: EUR 6.000,00 Vergebührung: je nach Jahres-Bemessungsgrundlage Vermittlungsprovision: 3 Brutto-Monatsmieten zuzüglich 20 % USt. Verfügbarkeit: Das Objekt steht ab 01. Juli 2024 zur Verfügung. Energieausweis: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C-F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 206,3 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,45. Besichtigung: Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis: Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Objektnummer: 7862 Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.