

**UNBEFRISTETES Eck-Geschäftslokal/-Büro direkt  
gegenüber Gymnasium Zehnergasse**



Verkaufsraum

**Objektnummer: 3610\_6209**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,89
<b>Gesamtmiete</b>	1.295,00 €
<b>Kalmtiete (netto)</b>	889,77 €
<b>Kalmtiete</b>	1.079,17 €

## Ihr Ansprechpartner

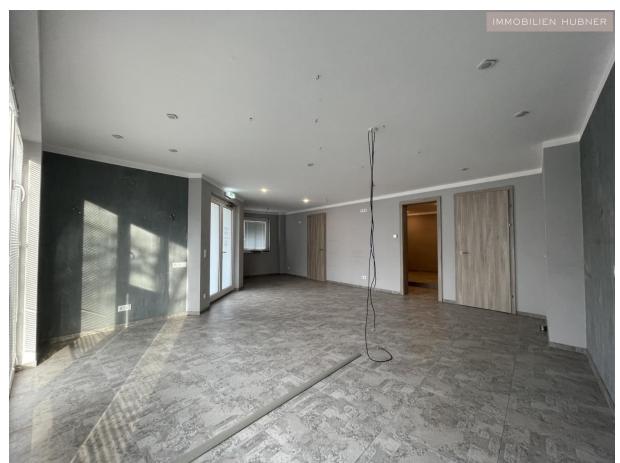
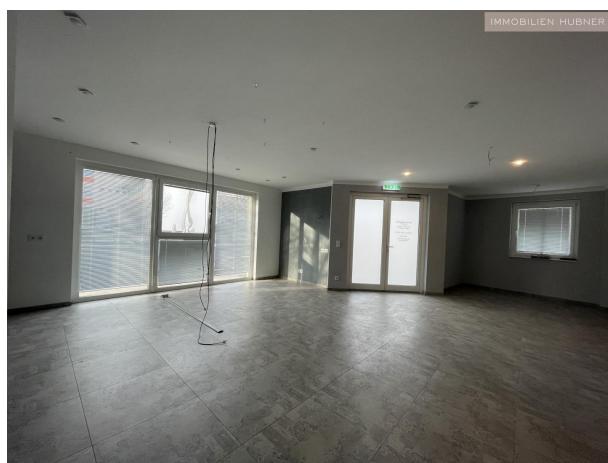


**Kerstin Fried**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

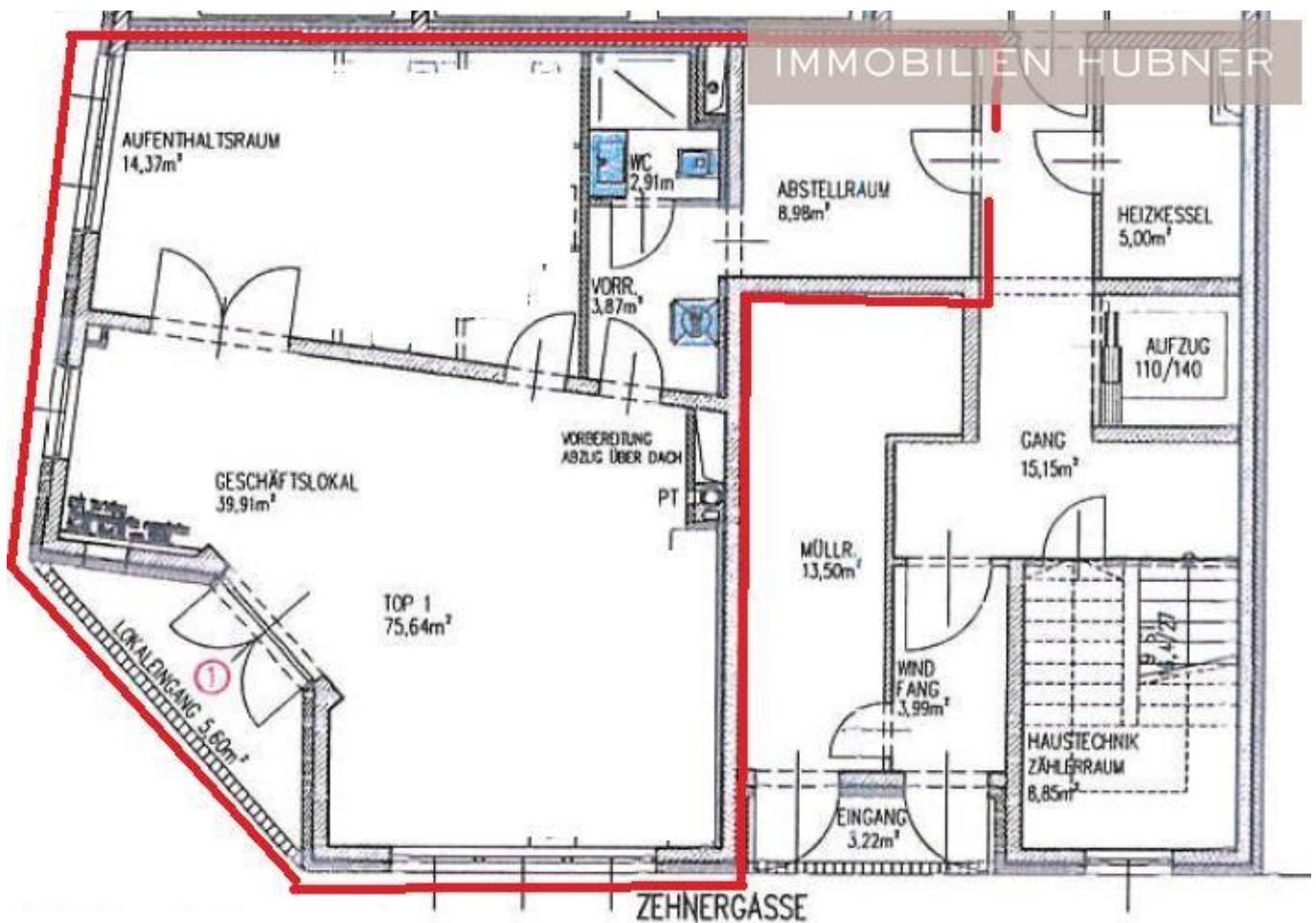
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



IMMOBILIEN HUBNER







IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

# IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses 75,64m<sup>2</sup> große Geschäftslokal / Büro in der Zehnergasse in Wiener Neustadt. Es befindet sich in einem schönen, gepflegten Neubau direkt gegenüber des Gymnasiums Zehnergasse.

## RAUMAUFTHEILUNG

- Geschäftsraum (39,91m<sup>2</sup>)
- Aufenthaltsraum (14,37m<sup>2</sup>)
- Dusche / WC mit Waschbecken (2,91m<sup>2</sup>)
- Vorraum (3,87m<sup>2</sup>)
- Abstellraum / Lager (8,98m<sup>2</sup>)
- Outdoor - Eingangsbereich (5,60m<sup>2</sup>)

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- ebenerdig
- tolle Frequenzlage
- Gymnasium direkt gegenüber
- 2 Eingänge
- Straßenzugang UND Zugang übers Stiegenhaus
- WC und Dusche
- OUTDOOR-Eingangsbereich mit Sitzmöglichkeit
- Heizung über Wärmepumpe
- sehr schöner, moderner Neubau
- sehr gute Infrastruktur, Bahnhofsnähe!
- nach Verfügbarkeit: Stellplätze überdacht (á € 60 bto pro Monat), offener Hofplatz (á € 42 bto pro Monat)
- Fahrradabstellraum
- zur gemeinschaftlichen Nutzung: super große Dachterrasse

## ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Akonto für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser EUR 100,-- verbrauchsabhängig
- Strom
- ggf. TV/Internet, Versicherung, o.Ä.

## ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten "warm"
- Provision: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Unbefristeter Mietvertrag
- Kündigungsverzicht: nach Vereinbarung

- Kündigungsfrist: 3 - 6 Monate (nach Vereinbarung)

Für nähere Informationen und um einen Besichtigstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

## KONTAKT

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	889,77	zzgl 20% USt.
-------	---	--------	------------------

Betriebskosten	€	189,4	zzgl 20% USt.
----------------	---	-------	------------------

Umsatzsteuer	€	215,83	
--------------	---	--------	--

---

Gesamtbetrag	€	1295	
--------------	---	------	--

---

Heizwärmeverbrauch: 59.26

Wärmebedarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz C

Wärmebedarf:

f:

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

0.89

Effizienz: