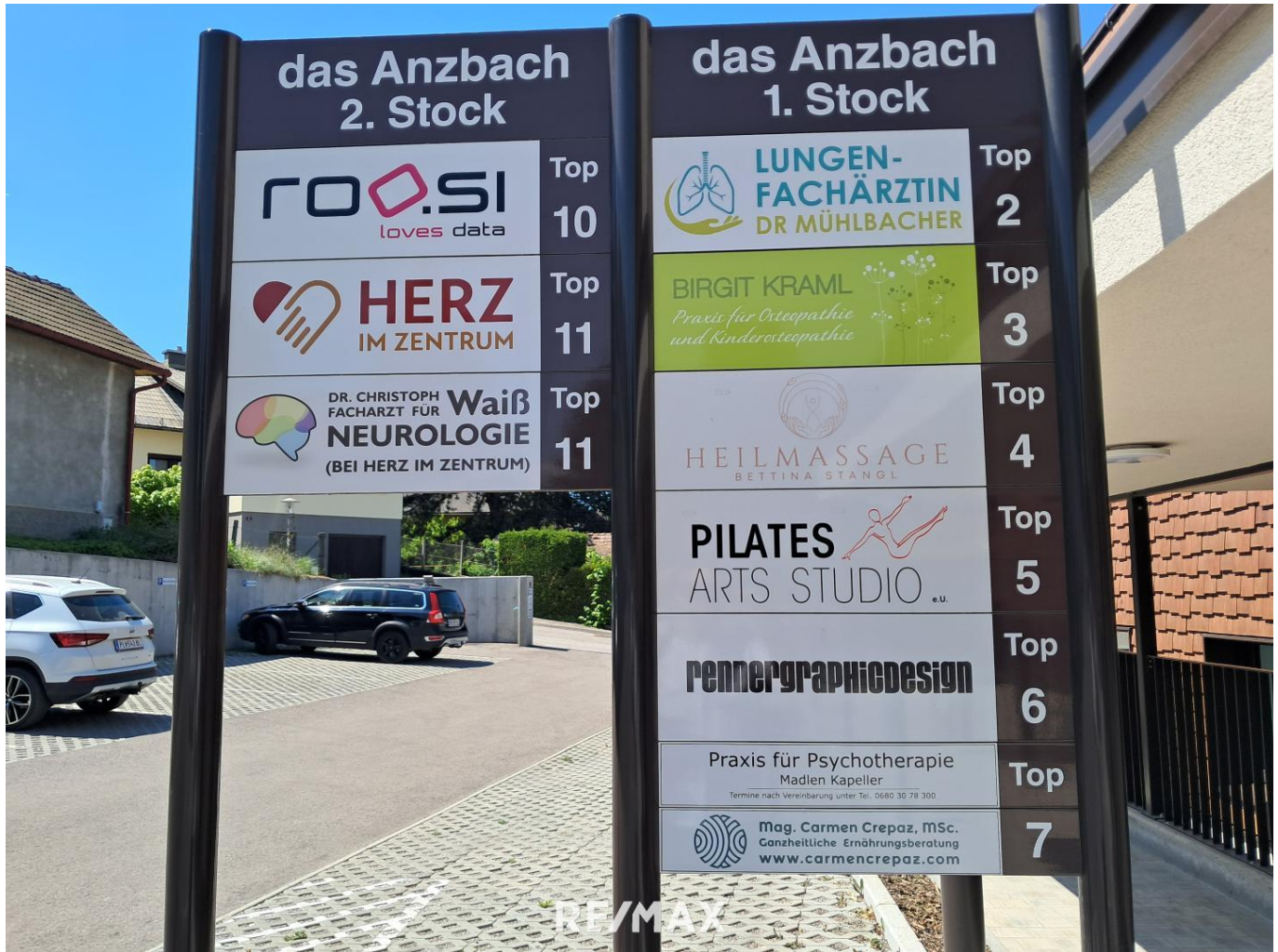


**Repräsentative Praxis- oder Büroflächen – hochwertig  
ausgestattet, sofort verfügbar**



Außen - Mieterstruktur - DAS ANZBACH

**Objektnummer: 3519\_322**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria-Anzbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	109,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	109,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	2.046,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.375,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.705,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

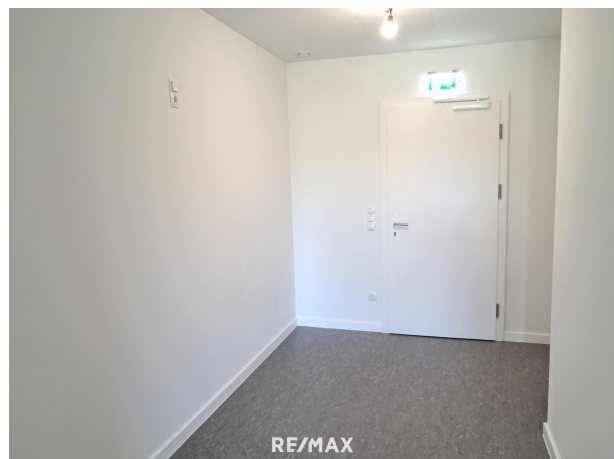
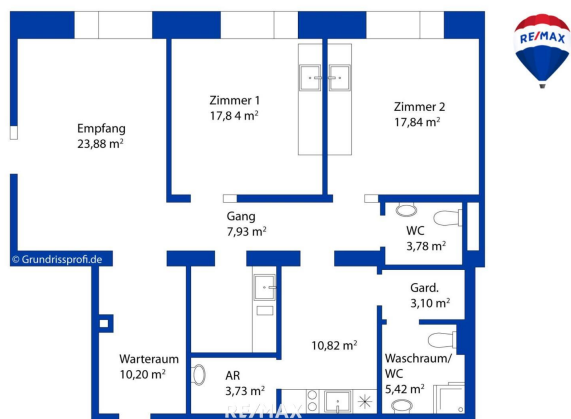
3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Schilcher**

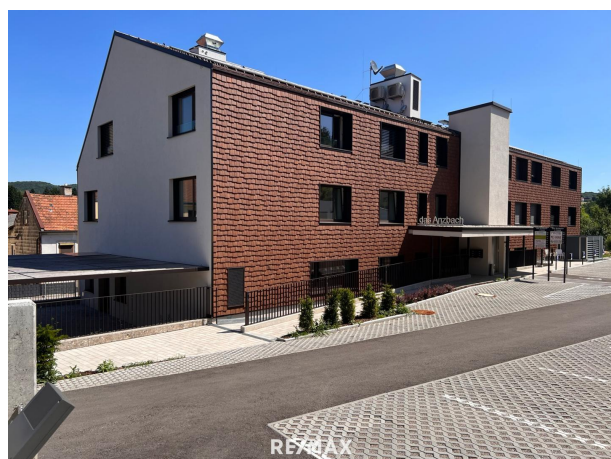
RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach












**Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)



# Objektbeschreibung

## Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Anforderungen

Ob Ordination, Gemeinschaftspraxis, Kanzlei oder Büro – diese **ca. 109 m<sup>2</sup> große Fläche** bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste berufliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Zuge einer **Generalsanierung** entstehen Räumlichkeiten, die sowohl architektonisch als auch technisch auf höchstem Niveau sind. Durch moderne Haustechnik wird ein erstklassiger Energieausweis sichergestellt, was sich in niedrigen Betriebskosten widerspiegelt.

Das Gebäude ist bereits Heimat einer Vielzahl medizinischer und therapeutischer Einrichtungen sowie Büros, darunter Fachärzte (Kardiologie, Neurologie, Viszeralchirurgie, u. a.), Osteopathie, Heil-Massage, Psychotherapie, Pilates und mehr.

## Hervorragende Infrastruktur & Ausstattung

**Barrierefreier Zugang:** Die Einheit im Erdgeschoss ermöglicht einen komfortablen und uneingeschränkten Zugang.

**Nachhaltigkeit:** Mit passiver Deckenkühlung, Fußbodenheizung, 25 kW Photovoltaikanlage und hochwertigen Dämmmaterialien steht Energieeffizienz im Mittelpunkt.

**Komfort:** Moderne Böden (Fliesen/Linoleum), rollstuhlgerechte Türen und ein behindertengerechtes WC machen die Einheit sowohl benutzerfreundlich als auch normgerecht.

**Technologie:** Ein Glasfaseranschluss garantiert schnelle und zuverlässige Internetverbindungen.

**Parkmöglichkeiten:** 46 Parkplätze sowie zwei öffentliche Ladestationen für E-Autos stehen am Grundstück zur Verfügung.

## Raumaufteilung (geplant):

- Empfangsraum
- Warteraum
- 2 Büro-/Ordinationsräume
- Mitarbeiter-/Aufenthaltsraum mit Küche
- Garderobe
- WC (behindertengerecht)
- Waschraum
- Abstellraum
- Separater Raum (z. B. für Büro oder Sterilisationsraum)

## Konditionen:

- **Miete (inkl. 20 % USt.):** € 1.650,00
- **Betriebskosten-Akonto (inkl. Heizung & Kühlung, inkl. 20 % USt.):** € 396,00
- **Gesamtmiete (inkl. BK & 20 % USt.):** € 2.046,00

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

- **Mietbeginn:** Verfügbar ab ca. Mai 2025
- **Mietdauer:** 5 Jahre – längere Laufzeit verhandelbar

#### **KFZ-Stellplätze:**

Dieser Einheit sind 2 KFZ-Stellplätze zugeordnet und können zusätzlich angemietet werden.

- **Miete pro Stellplatz/Monat (inkl. BK + 20 % USt.):** € 51,60

#### **Kaufnebenkosten:**

- **Vergebührung:** 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (max. 18-facher Jahreswert).

- **Vermittlungshonorar:** 3 Bruttomonatsmieten

#### **Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen**

Wenn Sie Interesse an dieser einmaligen Gelegenheit haben, freuen wir uns über Ihre Anfrage. Gerne senden wir Ihnen ein detailliertes Exposé zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

#### **Bitte beachten Sie unsere Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber:**

Wir bitten um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Adresse, Telefonnummer) bei Anfragen und Besichtigungswünschen.

Profitieren Sie von dieser einzigartigen Chance, Ihre beruflichen Visionen in einem modernen und nachhaltigen Umfeld zu verwirklichen!

**Ein Büro mit ca. 8,57 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoß, sowie eine Lagerfläche im Keller können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.**

**Lage/Infrastruktur:** Zentrum von Maria Anzbach.

Im Umkreis von ca. 400 m befinden sich Bahnhof, Volksschule, Restaurants und ein Supermarkt.

Eine öffentliche Haltestation für Bus und Taxi befindet sich direkt vor dem Haupteingang. Der örtliche Kindergarten, der Hauptplatz als auch die Wallfahrtskirche sind ca. 100 m entfernt.



Maria Anzbach liegt im Mostviertel südöstlich von Neulengbach im Tal des Anzbaches, eines Nebenflusses der Großen Tulln. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 18,19 Quadratkilometer. 36,31 Prozent der Fläche sind bewaldet. Die beiden höchsten Erhebungen sind im Norden der Buchberg (469 m) mit der Buchbergwarte und im Süden der Kohlreithberg (516 m). Es liegt im westlichen Teil des Biosphärenparks Wienerwald. Hier gibt es noch artenreiche, typische Wienerwaldwiesen und größere zusammenhängende Waldgebiete mit naturnahem Charakter.

Ca. 25 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt erschließt sich diese einzigartige Natur des Wienerwaldes - weit und breit stört kein Gebäude diesen herrlichen Blick in die wunderbare und sanft hügelige Umgebung.

Um seine Freizeit sinnvoll gestalten zu können, bietet Maria Anzbach einige sehr interessante Möglichkeiten: mehr als 30 km Wander- und Radwege, Reiten in 5 Gestüten und mehreren Reitbetrieben, Besuch der Buchbergwarte mit herrlicher Aussicht auf das Alpenvorland, 4 Tennisplätze, Stockschießen, Sportplatz und vieles mehr.

### **Verkehrsanbindungen:**

Autobahn A1:  
ca. 30 km nach St. Pölten  
ca. 28 km nach Wien-Hütteldorf  
ca. 20 km nach Tulln

ÖBB: Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1375	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	330	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	341	

Gesamtbetrag	€	2046
--------------	---	------

Heizwärmebedarf: 58.7 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.84

effizienz:

Klasse Faktor GesamtA

energieeffizienz:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

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.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.