



verfügen über Teeküchen. Auch ein separater Raum mit Sanitäreinrichtungen ist vorhanden. Ansonsten bestehen sämtliche Einheiten aus einem großen Büroraum, der auch den Eingangsbereich darstellt, sowie einem kleineren Büroraum. Top 1 und Top 2 verfügen überdies über eine knapp 12 m<sup>2</sup> große Loggia (unbeheizt), auf der man die Mittagspause gemütlich genießen kann. Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht in den Büroräumlichkeiten. Die Objekte sind mit Rasterdecken ausgestattet, sodass hier auch Rasterleuchten zur Beleuchtung eingebaut werden können. In den Büroräumlichkeiten finden sich Laminatböden wieder, in den Sanitäreinrichtungen Fliesen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung. Die Heizkosten sind im Mietpreis bereits als Akonto inkludiert.

Adaptierungen der Büroeinheiten sind nach Absprache und gegen Aufpreis möglich. Näheres dazu kann gerne in einem persönlichen Gespräch, oder bei einer Besichtigung vor Ort besprochen werden. Die Zusammenlegung von Büroeinheiten ist theoretisch ebenso möglich. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu gewerblichen Zwecken, keine Wohnnutzung möglich!

Übersicht über die Büroeinheiten:

Top 1: vermietet

Top 2: vermietet

Top 3: vermietet

Top 4: großer Büroraum mit Teeküche ca. 44,93 m<sup>2</sup>, kleinerer Büroraum ca. 11,86 m<sup>2</sup> sowie Sanitäreinrichtungen ca. 6,78 m<sup>2</sup>. Gesamtnutzfläche ca. 63,57 m<sup>2</sup>. Gesamtpreis brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten 725,00 €.

Top 5: großer Büroraum mit Küchenanschlüssen ca. 44,37 m<sup>2</sup>, separater Büroraum ca. 20,69 m<sup>2</sup> sowie Sanitäreinrichtungen ca. 7,61 m<sup>2</sup>. Gesamtnutzfläche ca. 72,88 m<sup>2</sup>. Gesamtpreis brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten 830,00 €.

Sie haben Interesse? Dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter 03512/822 37-71 oder gleich bei Hr. Tobias Weigl unter 0660/4740573!

Hinweis gemäß Energieausweisverordnung: 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Klinik

&lt;2.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;1.500m Universität &lt;2.000m Höhere Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt

&lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige Bank

&lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei

&lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.500m Bahnhof

&lt;1.000m Flughafen &lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 63.57m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.57m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Gas,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 477.03€

Nebenkosten: 95.36€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at