



Inserat ID: 74617

erstellt am : 17.07.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3400€

Straße: Wiener Straße

2320 Schwechat

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Nutzfläche: 245m<sup>2</sup>

### Vielseitig nutzbare Büro/Praxisfläche | Zentrale Lage



Zur Anmietung gelangt eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes in guter Lage, direkt vis-à-vis des Einkaufszentrums Schwechat. Die Fläche eignet sich ideal für Büros, Praxen, Schulungsräume und vieles mehr.

Die Kurzübersicht:

Gesamte Etage im 1. Stock: Profitieren Sie von der großzügigen Fläche, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

6 helle Räume: Perfekt aufgeteilt und individuell gestaltbar, inklusive einer Küche und 2 separaten WCs.

2 Balkone: Genießen Sie Ihre Pausen im Freien.

2 PKW-Abstellplätze inklusive: Komfortabel und praktisch direkt vor der Tür.

Nach Absprache bauliche Veränderungen möglich: Gestalten Sie Ihre Räume nach Ihren Vorstellungen.

Gas-Zentralheizung: Für eine angenehme Beheizung der Räume.

Erstklassige Lage: Direkt im Zentrum von Schwechat, mit bester Erreichbarkeit und hervorragender Infrastruktur.

Optimale Verkehrsanbindung: Die Autobusstation befindet sich direkt vor dem Haus.

#### Vertragsdetails:

Mietbeginn: Ab 1. Oktober 2024

Mietvertrag: Befristet auf 5 Jahre

Zustand bei Übergabe: Die Fläche wird leer und geräumt übergeben.

#### Kostenaufstellung:

Miete netto: 3.430,00 € pro Monat

Betriebskosten netto AConto ca.: 500,00 € pro Monat

Heizkosten netto Acontto ca.: 454,00 € pro Monat

Vergebührung: Wird vom Vertragserrichter berechnet

Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Diese attraktive Gewerbefläche bietet Ihnen alle Voraussetzungen für Ihren geschäftlichen Erfolg.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;125m Apotheke &lt;150m Klinik &lt;125m Krankenhaus &lt;6.725m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;300m Kindergarten &lt;325m Universität &lt;7.225m Höhere

Schule &lt;7.450m Nahversorgung Supermarkt &lt;200m Bäckerei

&lt;100m Einkaufszentrum &lt;150m Sonstige Geldautomat &lt;175m Bank

&lt;75m Post &lt;175m Polizei &lt;50m Verkehr Bus &lt;25m U-Bahn

&lt;4.925m Straßenbahn &lt;1.275m Bahnhof &lt;550m Autobahnanschluss

&lt;1.025m Flughafen &lt;7.525m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 245m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Gas,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3400€

Nebenkosten: 500€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)