



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197314

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:900€

Straße:

3370 Ybbs an der Donau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

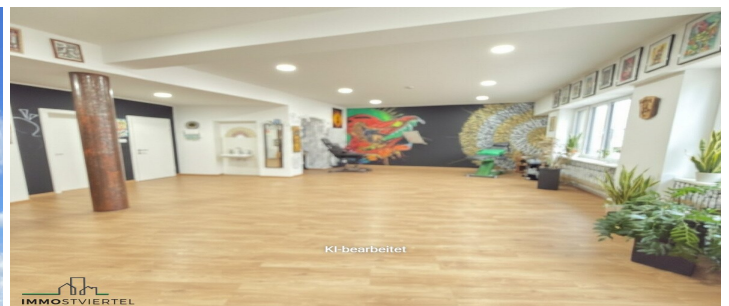
Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Nutzfläche: 79.55m<sup>2</sup>

### Modernes Studio - Büro - Praxis in bester Lage!



- \* Ideal für Studio, Praxis, Büro, Geschäft
- \* sanierter Altbau in guter Lage in Ybbs an der Donau!
- \* Nutzfläche gesamt 79,55 m<sup>2</sup>
- \* Große Fenster mit teilw. Donaublick und zur neuen Stadthalle
- \* Werbeschild außen möglich gegen Absprache
- \* Raumaufteilung derzeit 1 großes Studio mit 55 m<sup>2</sup> - Teilung ev. möglich, Teeküche, Vorraum mit

anschließenden WC, Büro mit ca. 9 m<sup>2</sup>

- \* W/C mit eigenem Vorraum samt Handwaschbecken
- \* kleine Einbauküchenzeile vorhanden ( 2 el. Kochplatten und Spüle sowie ein kl. Kühlschrank mit Gefrierfach )
- \* Miete Pauschal inklusive Heizung ( Miete, Betriebskosten, Heizung ) Strom extra nach Verbrauch!
- \* Waschmaschinenanschluss vorhanden
- \* Kautions: ? 3.600.-
- \* Fahrradraum allgemein
- \* Parkplätze in näherer Umgebung
- \* Kabel TV und Internet von Fa. Gamsjäger möglich
- \* Befristung 5 Jahre davon 2 Jahre beidseitiger Kündigungsverzicht plus 6 Monate Kündigungsfrist
- \* Bezug nach Vereinbarung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;6.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Bahnhof &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 79.55m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 106m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 900€

Kaution: 3600€

Nebenkosten: 100€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: [m.oellinger@immostviertel.at](mailto:m.oellinger@immostviertel.at)