

## provisionsfreie ORDINATION oder BÜRO in Frequenzlage



Ansicht

**Objektnummer: 202/07786**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Nutzfläche:</b>	333,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	2.820,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.350,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T 02742/352438 79

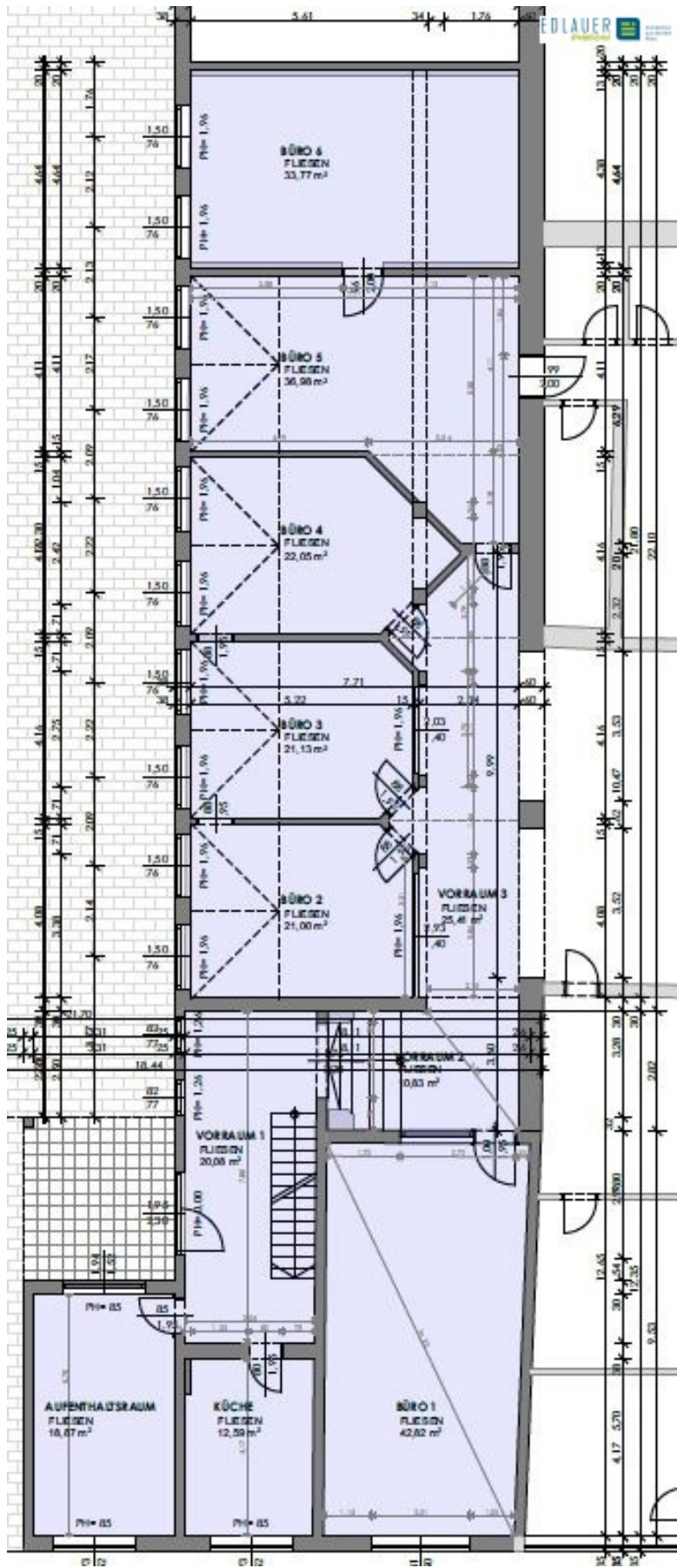
H 0664/43 99 923

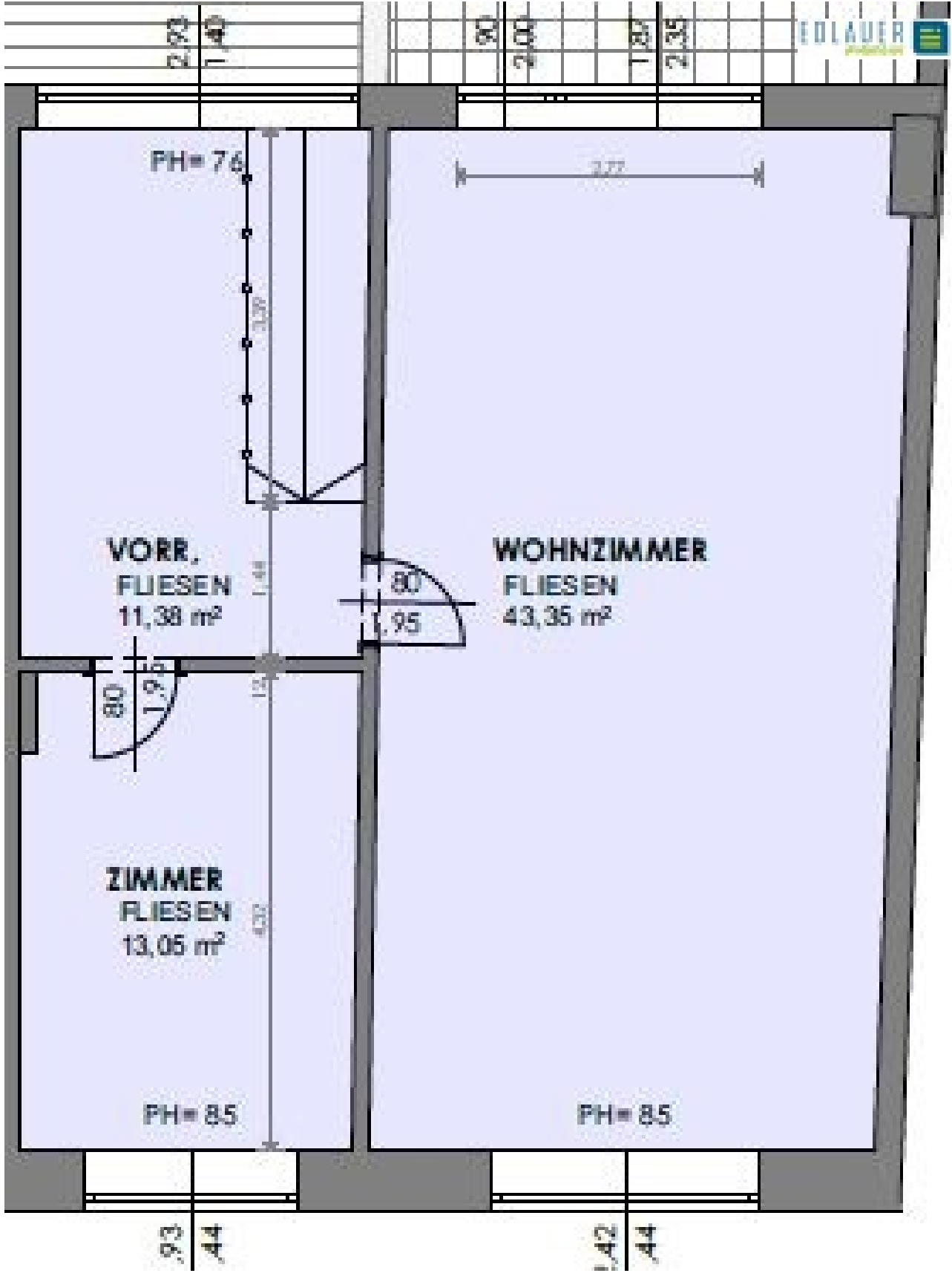
F 02742/352438 - 3

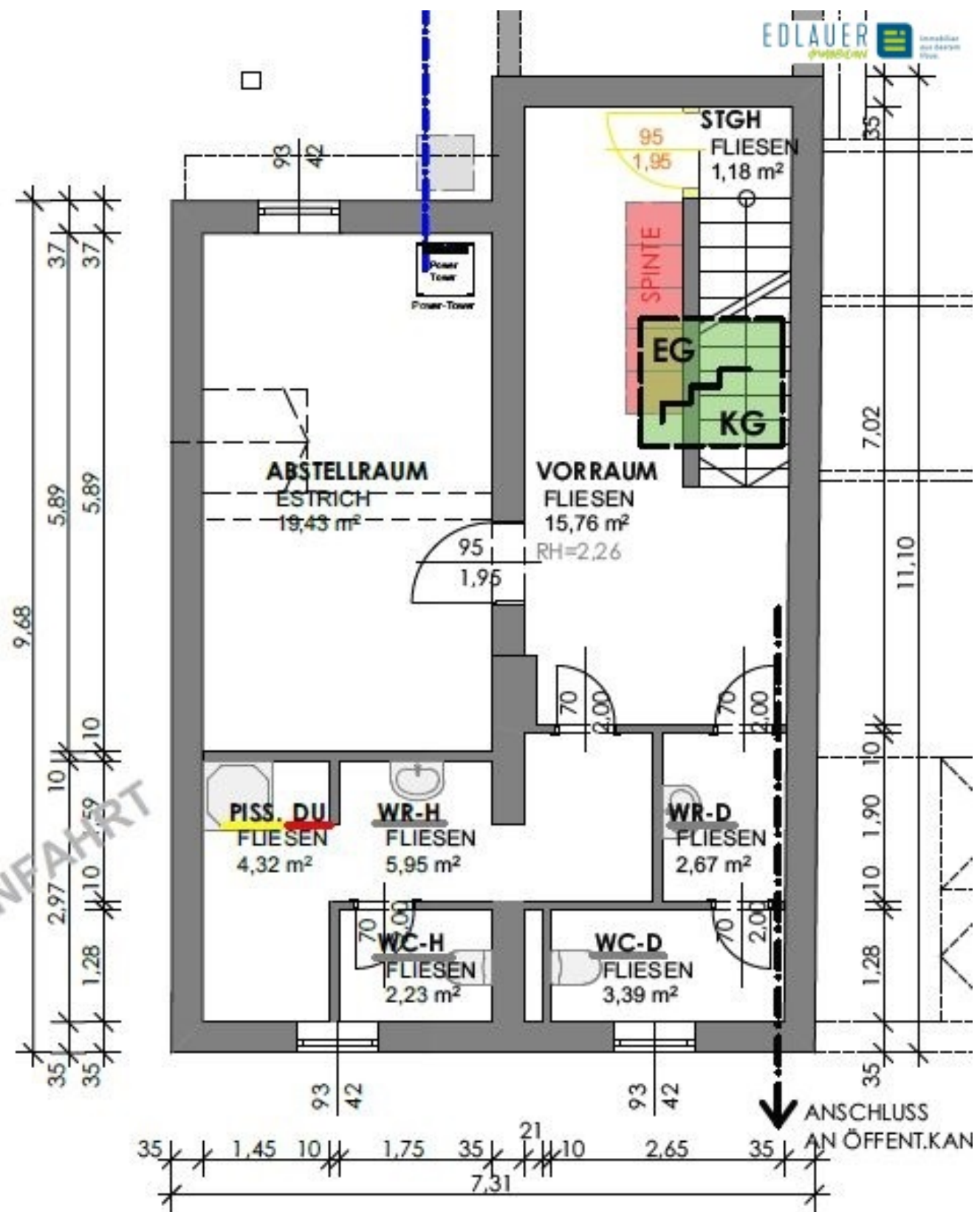
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**ORDINATION oder BÜRO in Frequenzlage LAGE** Die Lagequalität ist hervorragend - Mitten auf der Hauptstraße in Ober-Grafendorf. Die Mieteinheit erstreckt sich im Erdgeschoß und Obergeschoß und besticht durch den direkten Zugang von der Hauptstraße aus.. **BÜRO** Es gelangt eine im Erdgeschoß und Obergeschoß abgeschlossene Büroeinheit mit insgesamt ca. 333 m<sup>2</sup> zur Vermietung, bestehend aus: Die derzeitige Raumanordnung besteht aus 7 Büroräumen in unterschiedlichen Größen zwischen 19 m<sup>2</sup> und 43 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und 2 Büroräumen im Obergeschoß. Aufgrund der Statik ist auch Flexibilität für andere Anforderungen gegeben. Weiters sind an Nebenräumen 2 WCs (im Keller), eine Teeküche sowie Vorräume bzw. Gangbereiche vorhanden. Ebenso steht ein Keller mit einer Fläche von 53,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welcher direkt erreichbar ist. Im Keller befindet sich neben den Toiletten auch ein Abstellraum. Ausstattung: Das Büro befindet sich derzeit noch in ordentlichem Zustand, kann aber in Abstimmung mit dem Mieter adaptiert werden. Im Falle der Adapterung der Mieteinheit kann auf Mieterwünsche eingegangen werden, die Verteilung der Kosten würde individuell vereinbart werden. **TEILBARKEIT** Es besteht die Möglichkeit das Büro zu teilen. Die Möglichkeiten sowie die damit verbundenen Kosten werden individuell vereinbart. **VERTRAGSKONDITIONEN** 1. Mietdauer: Nach Vereinbarung. Vermietererseits wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt. 2. Hauptmietzins: Euro 6,00 / m<sup>2</sup> Verhandlungsbasis wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Aufwendungen und 20 % Umsatzsteuer. Die Optierung auf Vorschreibung der Umsatzsteuer kann auch gegenüber unecht steuerbefreiten Mieterin erfolgen, da laut Angaben der Vermieterin das Errichterprivileg anwendbar ist. 3. Monatliche Betriebskosten: BK allgemein Euro 350,00 Heizkosten Euro 350,00 jeweils netto zuzüglich 20 % USt. 4. Nebenkosten bei Vertragsabschluss: a) Kautions: 3 Brutto-Monatsmieten b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer Hinweis auf Naheverhältnis: Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin ein Naheverhältnis besteht **BEZIEHBAR** Das Objekt ist bestandfrei und (vorbehaltlich zwischenzeitiger Reservierungen) zum sofortigen Bezug geeignet. Energiekennzahl: Energieausweis vom 06.12.2023 (Büro) HWB 76,9 kWh/m<sup>2</sup>/a (Klasse C) fGEE 0,89 (Klasse B) **WEITERE INFORMATIONEN und BESICHTIGUNG** Gerne stehen wir Ihnen für weitere Detailfragen und unverbindliche Besichtigungen zur Verfügung. Objektnummer: 7786 - Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.