

**Büro oder Praxis mit 101m<sup>2</sup> in zentraler Lage, hell, sonnig  
mit ansprechendem Ambiente - Garagenplatz und  
Kundenparkplätze inklusive!**



**Objektnummer: 960/67487**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.372,63 €
<b>Kaltmiete</b>	1.654,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,00 €
<b>USt.:</b>	330,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



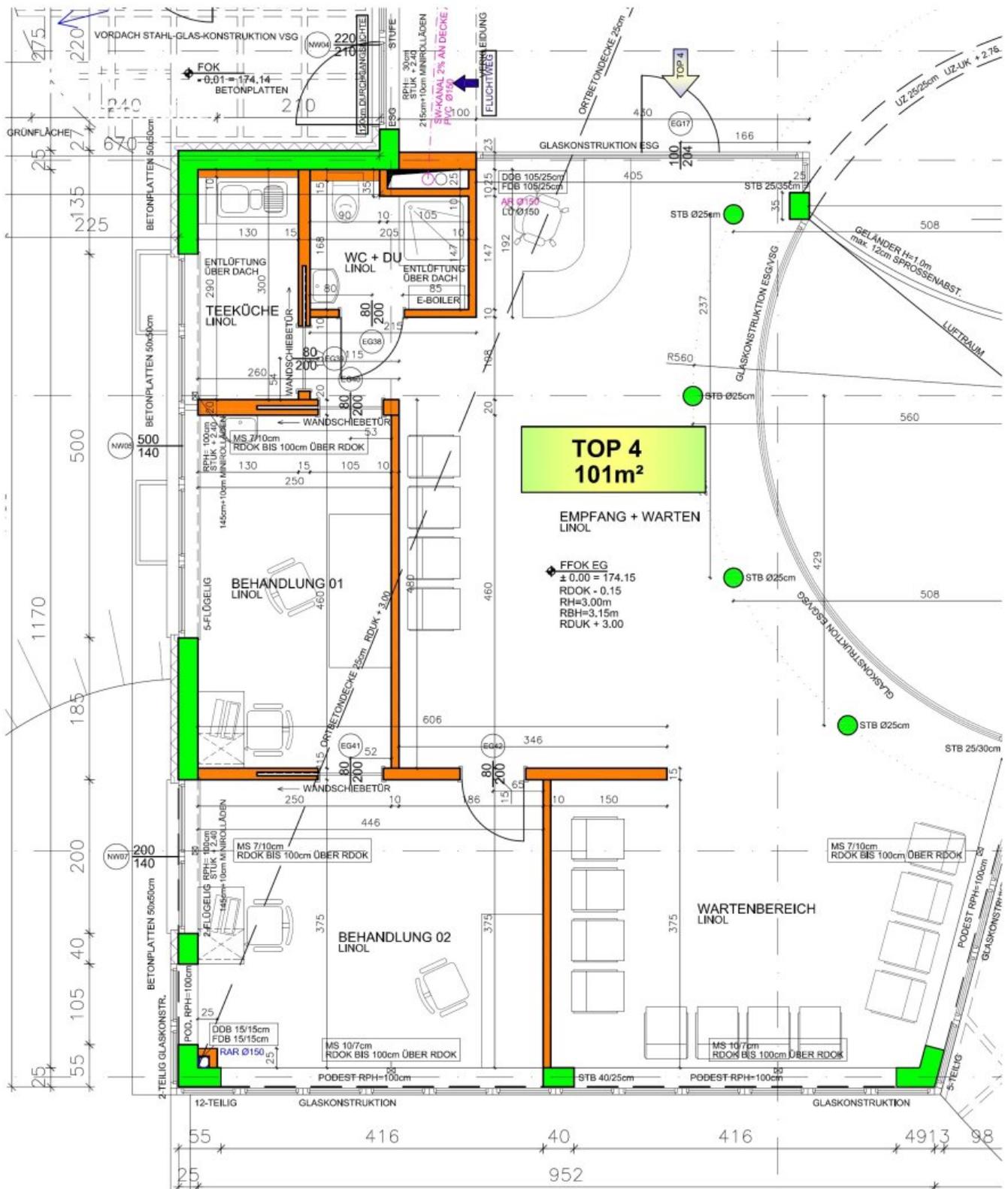
**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland









**TOP 4**  
101m<sup>2</sup>

EMPFANG + WARTEN  
LINOL

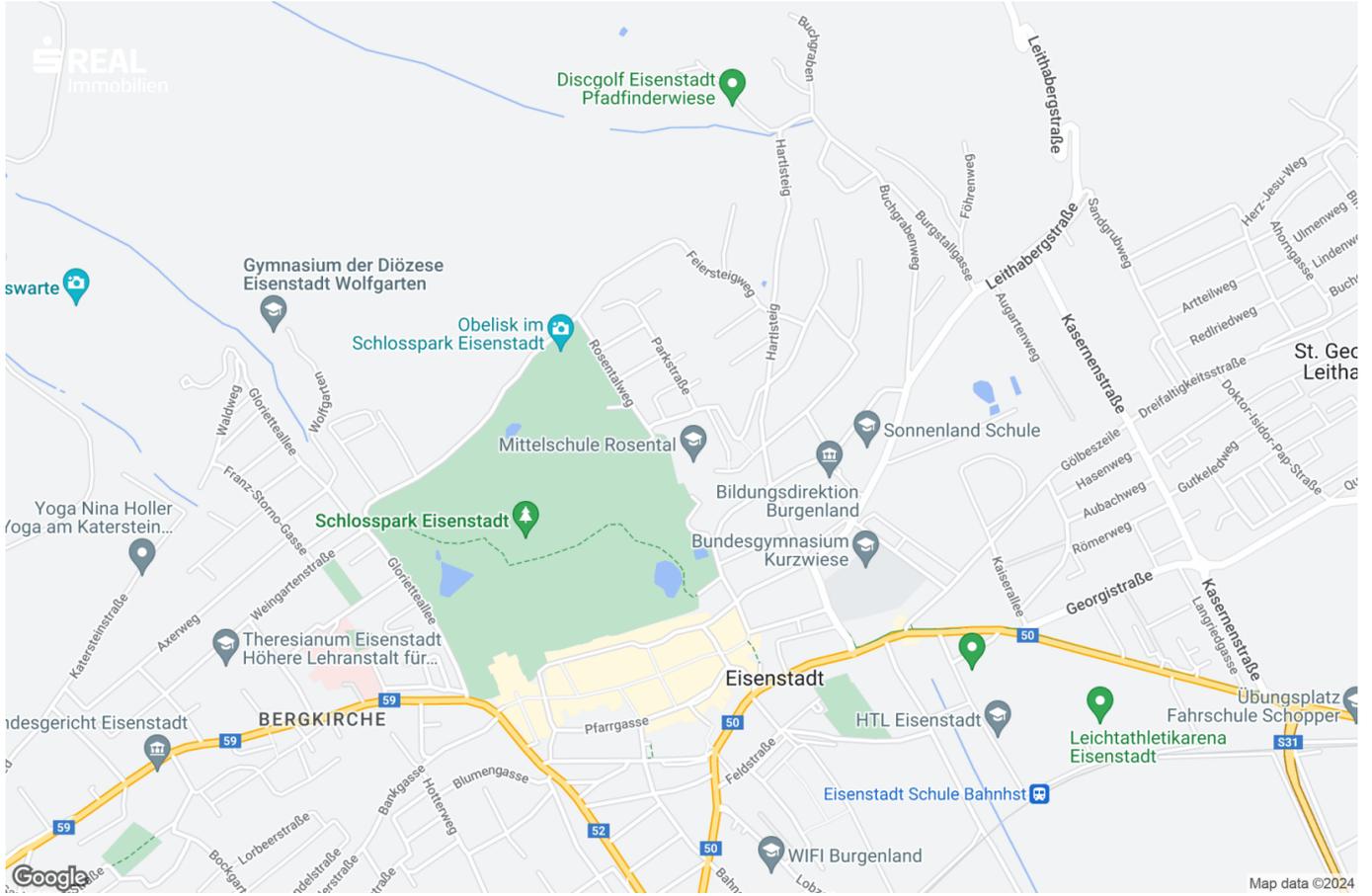
FFOK EG  
± 0.00 = 174.15  
RDOK - 0.15  
RH=3.00m  
RBH=3.15m  
RDUK + 3.00

275  
220  
25  
27  
67  
135  
225  
500  
1170  
185  
200  
40  
105  
55  
25

VORDACH STAHL-GLAS-KONSTRUKTION VSG  
GRÜNFLÄCHE  
BETONPLATTEN 50x50cm  
ENTLÖFTUNG ÜBER DACH  
TEEKÜCHE  
LINOL  
WC + DU  
LINOL  
ENTLÖFTUNG ÜBER DACH  
E-BOILER  
WANDSCHIEBETÜR  
MS 7/10cm  
RDOK BIS 100cm ÜBER RDOK  
145cm+10cm MINIRULLLÄDEN  
6-FL. ÖGELIG  
BEHANDLUNG 01  
LINOL  
WANDSCHIEBETÜR  
MS 7/10cm  
RDOK BIS 100cm ÜBER RDOK  
145cm+10cm MINIRULLLÄDEN  
ZWEI ÖGELIG ÜBER STUK  
MS 10/7cm  
RDOK BIS 100cm ÜBER RDOK  
PODEST RPH=100cm  
12-TEILIG  
GLASKONSTRUKTION

FLUCHTWEG  
STUFE  
RPH=30cm  
STUK + 2.10  
2 fcm+10cm MINIRULLLÄDEN  
SM-KANAL 2% AN DECKE  
RAC Ø150  
GLASKONSTRUKTION ESG  
ORTSBETONDECKE 25cm  
TOP 4  
EG17  
100  
204  
460  
166  
405  
STB 25/30cm  
STB Ø25cm  
508  
UZ-25/25cm UZ-LUK + 2.75  
GELÄNDER H=1.0m  
max. 12cm SPROSSENABST.  
LUFTRAUM  
GLASKONSTRUKTION ESG VSG  
R560  
STB Ø25cm  
237  
560  
508  
429  
STB Ø25cm  
STB 25/30cm  
MS 7/10cm  
RDOK BIS 100cm ÜBER RDOK  
WARTENBEREICH  
LINOL  
MS 10/7cm  
RDOK BIS 100cm ÜBER RDOK  
PODEST RPH=100cm  
STB 40/25cm  
GLASKONSTRUKTION  
5-TEILIG  
PODEST RPH=100cm  
GLASKONSTRUKTION

55 416 40 416 4913 98  
952



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen diese schönen, gepflegten Ordination-/Praxisräumlichkeiten im GHZ (Gesundheitszentrum vis à vis der Wirtschaftskammer) zur langjährigen Miete. In zentraler Lage, mit reichlich Kundenparkplätzen gelegen, besticht die Immobilie durch helle Räumlichkeiten im 1. Liftstock eines modernen, 2008 errichteten Neubaugebäude und sehr ansprechendem Ambiente.

Mit 101m<sup>2</sup> und 3 separat erreichbaren Zimmern, einem in der Mitte gelegenen Empfangs-/Wartebereich sowie einer kleinen Teeküche und einem Duschbad mit Toilette, weiters ausgestattet mit je einer Klimaanlage für jeden Raum, Kunststoff-Fenster mit Außenrollläden und teilweise Innenbeschattung, Feinsteinfliesen und teilmöbliertem Inventar, ist alles für Ihre Vorhaben vorbereitet.

Eine Alarmanlage ist bereits installiert und kann jederzeit aktiviert werden. Geheizt wird mittels Gaszentralheizung des Gebäudes.

Der Garagenplatz im Haus, steht eigens dem Mieter zur Verfügung, im Außenbereich der Liegenschaft befinden sich reichlich Kundenparkplätze, die kostenlos genutzt werden können.

Im Haus findet sich eine freundliche, entgegenkommende Gesamtstimmung wodurch sich Mieter sowie auch Kunden/Klienten sehr wohl fühlen.

Die Miete kann nach 4 Jahren natürlich verlängert werden und dient im ersten Schritt dem gegenseitigen Kennenlernen.

Her geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3021210?accessKey=6536>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Miete, 4 Jahre verlängerbar:** netto 1.654,63 inkl. Garage

**Vermittlungsprovision:** 3BMM zzgl. 20% USt.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap