

**Wunderschöne Büro- oder Praxiseinheit - TOP LAGE + ANBINDUNG - Sie entscheiden über die Größe der Einheit**



Visualisierung

**Objektnummer: 124920**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7531 Kemetten
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,48
<b>Gesamtmiete</b>	2.178,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.815,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.178,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Dowsing-Tieber**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
7400 Oberwart

H +43 676/841 420-574

wir vermitteln  
**Ihre IMMO**bilie  
schnell - sicher  
und  
zum besten Preis





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Geschäftsadresse in einem aufstrebenden, innovativen Gewerbegebiet in idealer Lage nahe Oberwart. In diesem modernen Gebäude, das perfekt für Büros, Praxen oder Geschäftsräume geeignet ist, bieten wir flexible Gewerbeflächen ab 25m<sup>2</sup> – mit insgesamt ca. 600m<sup>2</sup> verfügbarem Raum. Gestalten Sie Ihre Fläche nach Bedarf und Vorstellung. In einer exzellenten Position, unweit von Oberwart und direkt am Autobahnzubringer gelegen, profitieren Sie von einer perfekten Verkehrsanbindung. Das Gebäude zeichnet sich durch modernste Infrastruktur, Energieeffizienz und Barrierefreiheit aus. Eine eigene Tiefgarage mit Liftanlage sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen. Für kulinarische Genüsse und Erfrischungen steht ein Caféhaus direkt im Gebäude zur Verfügung. Ihre individuellen Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt: Sie wählen nicht nur die Größe Ihrer Fläche, sondern auch deren Aufteilung. Rund um das Gebäude finden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten für Ihre Gäste und Kunden. Barrierefreiheit wird großgeschrieben: Vom Tiefgaragenplatz gelangen Sie bequem per Aufzug in die gewünschte Etage. Jede Etage ist mit separaten Herren- und Damentoiletten ausgestattet. Auf Wunsch können eine Küche und/oder zusätzliche Toiletten in Ihren Räumlichkeiten gegen Aufpreis realisiert werden. Jede Einheit bis zu 30m<sup>2</sup> ist standardmäßig mit einem Kabelkanal und vier Steckdosen ausgestattet, wobei individuelle Anpassungen gegen Aufpreis möglich sind. Die Konditionen sind transparent und fair: Die Monatsmiete beträgt € 15,- pro m<sup>2</sup> netto, mit pauschalen Betriebskosten von ca. € 2,50 pro m<sup>2</sup> netto im ersten Jahr. Ein Tiefgaragenplatz kann für € 120,- netto pro Monat gemietet oder für € 25.000,- netto pro Stellplatz erworben werden. Als Sicherheit wird eine Kautions von drei Bruttomonatsmieten verlangt. Das Gebäude überzeugt durch eine umweltfreundliche Heiz- und Kühlung mittels Erdwärmepumpe, unterstützt durch eine hauseigene Photovoltaikanlage. Dies garantiert nicht nur ein angenehmes Klima in Ihren Räumlichkeiten, sondern auch eine nachhaltige Energieversorgung. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieses zukunftsorientierten Gewerbegebiets zu werden. Der Mietvertrag kann ab sofort unterzeichnet werden, die Fertigstellung des Gebäudes ist für den Sommer 2024 vorgesehen. Sichern Sie sich jetzt Ihre maßgeschneiderte Gewerbefläche in perfekter Lage. Sie möchten mehr über diese Liegenschaft erfahren? Klicken Sie bitte auf „Anbieter kontaktieren“, damit wir Ihre Anfrage erhalten. Die wir so schnell als möglich bearbeiten. Dann erhalten Sie ein Exposé mit Adresse, Flächenplan, Grundrisse wenn vorhanden und weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at), dort finden Sie noch mehr attraktive Objekte. Seien Sie der Erste! Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches

Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung. Uns ist ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt ein großes Anliegen. Aus diesem Grund erhalten Sie unsere Exposés papierlos. So tragen wir dazu bei, CO2-Emissionen zu reduzieren.