

**50 m<sup>2</sup> Büroraum in Ybbs, sofort bezugsfertig!**



**Objektnummer: 960/69575**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Halle / Lager / Produktion              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3370 Ybbs an der Donau                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1982                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 50,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,96                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 500,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 575,00 €                                |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 10,00 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 75,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 115,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

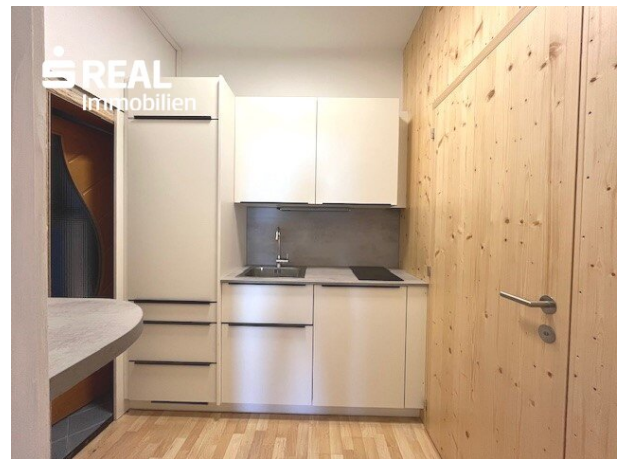
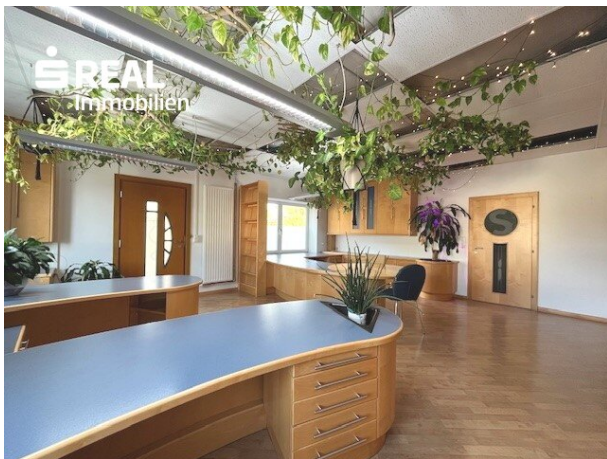
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

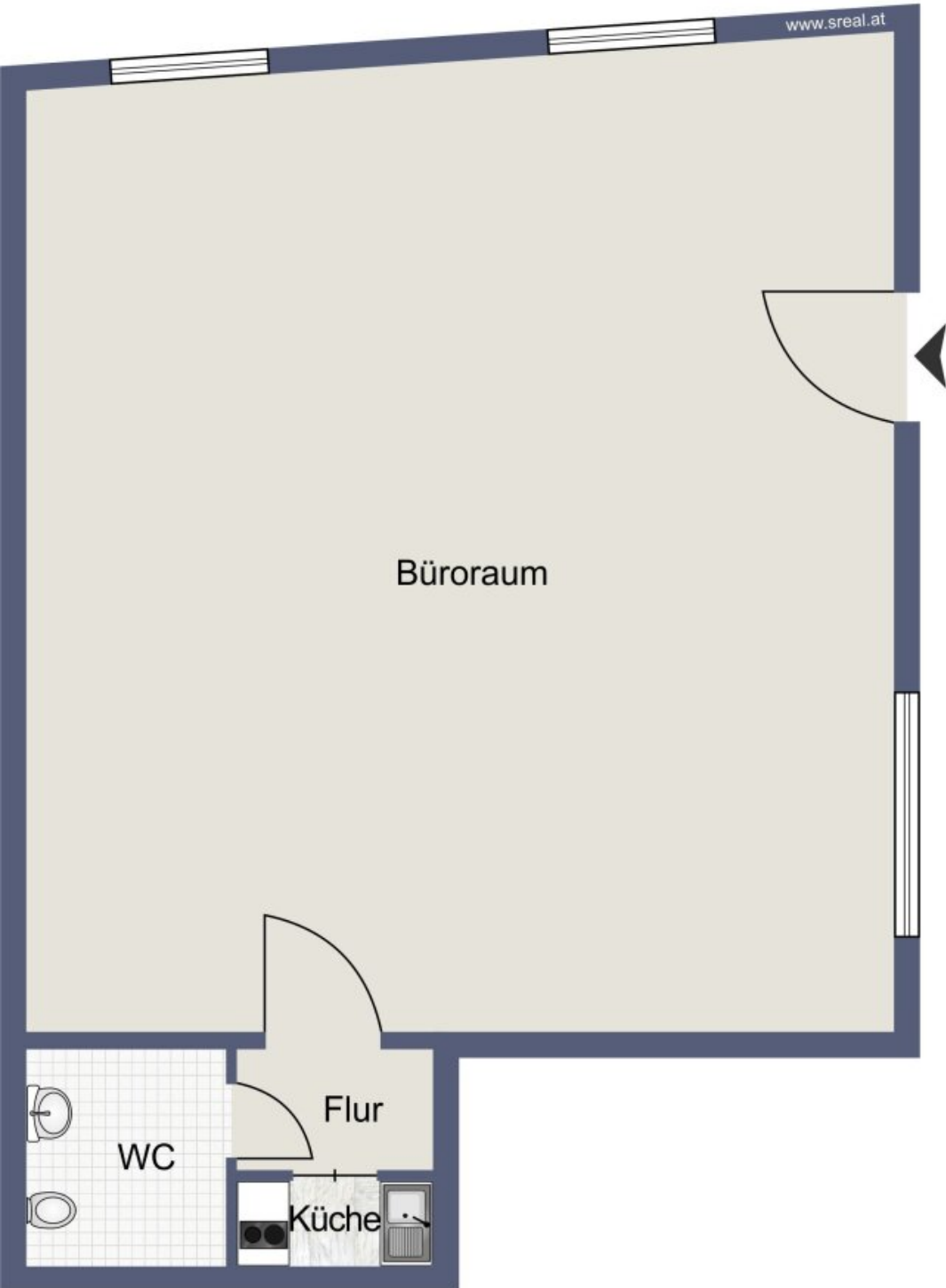
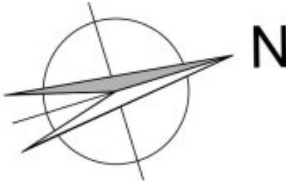
s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120





**S REAL**  
Immobilien





Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Bürofläche von ca. 50 m<sup>2</sup> (mit Möbeln) einer ehemaligen Tischlerei in Ybbs an der Donau zu vermieten.

Das Büro verfügt über einen modernen Glasfaserinternetanschluss, im Jahr 2022 wurde eine neue Küche eingebaut und ein KFZ-Abstellplatz gehört zum Büro.

Die monatlichen Gesamtkosten beinhalten auch die gemeinschaftliche Nutzung von einem Besprechungsraum, einer Sharing Area (mit Küchenzeile) und sanitäre Anlagen (behindertengerecht).

Ein Seminarraum mit ca. 130 m<sup>2</sup> kann bei Bedarf zusätzlich gemietet werden. Die Kosten pro Nutzung sind mit dem Vermieter abzusprechen.

Die Autobahnauffahrt A1 ist wenige Fahrminuten entfernt.

Die Heizung erfolgt über Pellets und die Heizkosten sind in der Miete inkludiert.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3096950?accessKey=673d>

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Post <2.500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap