



**NEUWERTIGE BÜROFLÄCHEN IN
FREQUENZLAGE**

326,16 € | 1 Zimmer | ca. 31,00 m²

3493 Hadersdorf-Kammern

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/30785
Vermarktung	Miete
Objektart	Büro/Praxis - Büro
Lage	Krems, Tulln, St.Pölten

DETAILS

Nutzfläche	ca. 31,00 m²
Bürofläche	ca. 31,00 m²
Zimmer	1
WC	1
Freistellplätze	1
Heizung	Hauszentralheizung m. War

KOSTEN

Gesamtmiete	326,16 €
Miete pro m ²	7,80 €
Erfolgshonorar	3 BMM plus 20,0% USt.
Kaution	1.000,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

In bester Frequenzlage von Langenlois bzw. Kammern, nahe dem Zentrum gelegen, befinden sich diese hellen Büroflächen in einem gepflegten, mehrstöckigen Bürogebäude.

HIER GEHTS ZUR VIRTUELLEN BESICHTIGUNG: <https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/wl8rj/de>

Das Büro liegt im ersten Obergeschoß, die Nutzfläche von ca. 31m² teilt sich in ein Büro mit inkludierter kleiner Einbauküche sowie einem kleinen, gemeinsamen Sanitärbereich mit WC. Weiters gehört eine möblierte Küche zum Mietgegenstand und stellt möglicherweise neben der Pauschalmiete inklusive Strom-, Heiz- und Betriebskosten einen wesentlichen Vorteil für Sie als zukünftigen Mieter dar.

Wahlweise können zusätzlich ein kleines Lager bzw. Freiflächen angemietet werden.

Beheizt werden die ca. 31m² anhand einer Hauszentralheizung. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind durch den dem Mietgegenstand zugewiesenen PKW-Abstellplatz bzw. alternativ weiterer Parkmöglichkeiten am Gelände vorhanden.

NÜTZEN SIE DIESE EINMALIGE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE NOCH HEUTE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ AN!

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein Energieausweis wird durch den Eigentümer rechtzeitig bis zum Vertragsabschluss vorgelegt!

LAGEBESCHREIBUNG

Langenlois liegt inmitten der Weinregion Kamptal zentral zwischen Tulln, Krems und St. Pölten. Im Ort sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft liegt inmitten eines aufstrebenden Betriebsgebietes, unmittelbare Nachbarn sind Supermärkte, wie Billa und Penny, renommierte Autohäuser, Tankstellen, der Hagebaumarkt Fetter und viele mehr. Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung Richtung Wien und Krems, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, St. Pölten und Wien.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHR BETREUER

MAG. PETER FELLHOFER

Email: **anfragen.peter.fellhofer@riv.at**

Mobil: **0664 60 517 517 77**



