



WOHNEN UND ARBEITEN IN KOMBINATION

890,00 € | 1 Zimmer | ca. 130,00 m²

3464 Gaisruck

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/30687
Vermarktung	Miete
Objektart	Büro/Praxis - Büro
Lage	Stockerau, Tulln an der Donau

DETAILS

Grundfläche	ca. 3.998,00 m²
Nutzfläche	ca. 130,00 m²
Bürofläche	ca. 130,00 m²
Zimmer	1
WC	2
Bad	1
Balkon	1
Heizung	Hauszentralheizung m. War

KOSTEN

Gesamtmiete	890,00 €
Miete pro m ²	5,71 €
Erfolgshonorar	3 BMM plus 20,0% USt.
Kaution	2.670,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

In bester Frequenzlage von Gaisruck, Marktgemeinde Hausleiten, nahe dem Zentrum gelegen, befinden sich diese hellen Büroflächen in einem gepflegten, mehrstöckigen Gebäude mit gemischter Nutzung.

Hier ist die ideale Kombination von Wohnen und Arbeiten möglich!

Das Mietobjekt liegt im ersten Obergeschoß, die Nutzfläche von ca. 130m² teilt sich in einen großen, derzeit als Büro genutzten Raum, welcher nach Möglichkeit auch (optisch) teilbar ist und somit in einen Wohnsalon mit anschließenden Büroräumlichkeiten trennbar ist. Weitere Wohnwünsche werden durch eine inkludierte Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, einen Waschraum sowie getrennte WC-Anlagen vervollständigt.

Beheizt werden die ca. 130m² kostengünstig anhand einer Hauszentralheizung. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind im geschlossenen Innenhof bzw. in der näheren Umgebung 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

Gaisruck liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Gaisruck, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Hausleiten, Stockerau und Tulln, sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Der Ort ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Marktgemeinde Hausleiten, welche ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule sowie einen direkten Bahnanschluss bietet.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, Stockerau, 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**



