



#0001008232

## VIELSEITIG VERWENDBARES BÜRO

2011 Sierndorf



Mietpreis: 840,00 €

Nutzfläche: 68,14 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### BRANCHENFREIES BÜRO

Dieses Büro ist in einem ausgezeichneten Zustand und befindet sich im Industriepark in 2011 Sierndorf, in einem ca. 2011 errichteten Gebäude im 1. Stock (ohne Lift).

Es hat eine Nutzfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>, und ist sehr vielseitig verwendbar, egal ob Sie es als Büro, Nagelstudio, für Physiotherapie, usw., nutzen möchten. Vor der Liegenschaft stehen Ihnen und Ihren Kunden genügend Parkplätze zur Verfügung.

Die Nutzfläche mit ca. 68 m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus

- ) ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Büroraum mit integrierter Teeküche
- ) über den Flur in
- ) ein Badezimmer mit Dusche
- ) ein extra WC
- ) ein ca. 15 m<sup>2</sup> großer Büroraum (Besprechungszimmer, Chefzimmer)

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Es sind 2 Bruttomonatsmieten Kautions hinterlegen und die Mietvertragslaufzeit kann individuell abgeschlossen (10 Jahre oder mehr) werden. Zur ausgewiesenen Miete hinzu kommen nur mehr die Kosten, welche Sie tatsächlich verbrauchen, wie Strom, Internet, Telefon, also alles was Sie mit den jeweiligen Anbietern vertraglich abschließen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln. Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2011
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung

### FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 68 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.08.2023
Gültig bis	08.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	60,30
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,84
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	840,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	840,00 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	840,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	2 Bruttomonatsmieten



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage/Infrastruktur

- + ) Nahversorger vorhanden
- + ) Gasthaus, Heurigen
- + ) Ärzte, Raiffeisenbank
- + ) Volksschule, Kindergarten

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Bahnanschluss
- + ) Busverbindungen

### Individualverkehr

- + ) Anbindung A22 Richtung Wien
- + ) Anbindung S3 Richtung Hollabrunn
- + ) Anbindung S5 Richtung Krems

### Erholung und Natur

- + ) Nahe dem Golfclub Schloss Schönborn
- + ) Fußballplatz
- + ) Tennisplatz
- + ) Fahrradwege

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

Raiffeisen-Lagerhaus Hollabrunn-Horn eGen

### Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Sierndorf, Graf Rudolf Colloredo-Mannsfeld

NÖ Landeskindergarten Sierndorf, Höbersdorf

Neue Mittelschule

### Gaststätten

< 1km: Zur Zenzi



Tourismus

Schloss Sierndorf





## GALERIE



„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Werner Riedl  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien**

2000 Stockerau

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Werner Riedl und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 24  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Infoblatt](#)

[Plan Büro](#)

