



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilien treuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

GROSSZÜGIGE BÜRORÄUMLICHKEITEN / PRAXIS IM HERZEN VON MISTELBACH



Adresse: Hauptplatz 16, 2130 Mistelbach

NUTZFLÄCHE

RD. 52M²

ZIMMER

2(Mitbenutzung WCs)

Kaltmiete netto : 749,37 € (Hauptmietzins und Betriebskostenkonto)

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKTBECHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine Büroräumlichkeit mit ca. 52m² direkt am Hauptplatz von Mistelbach, dem Zentrum des Weinviertels.

Wohlfühlen beim Arbeiten im gediegenen Altbau mit Fischgrätparkett. Ihre Kunden und Mitarbeiter betreten das Haus über ein repräsentatives Portal im Erdgeschoss vom Hauptplatz aus. Im Eingangsbereich in Augenhöhe und überkopf ist genügend Platz für Ihr Geschäftsschild. Über eine Treppe mit Terracotta Bodenbelägen gelangen Sie vom Eingangsbereich direkt in die Büroräumlichkeiten.

Die Büroräumlichkeiten befinden sich im ersten Stock des Gebäudes und verfügen über 2 gesonderte Büroräume, und zwei Toiletten zur Mitbenutzung. Die Sanitärbereiche sind mit hellen Bodenbelägen in Terrazzo Optik ausgestattet. Viel Licht für angenehme Arbeitsatmosphäre gelangt durch die hohen Kunststofffenster in die Räumlichkeiten.

Die 2 Büroräume sind gegen Norden, in den ruhigen Innenhof orientiert. Ein weiteres Büro und Serverraum kann unter Umständen ebenfalls angemietet werden bzw. eine Teeküche hergestellt werden (Mitbenutzung mit künftigem Mieter der hauptplatzseitigen Büros).

Ein ca. 30m² großer Laubengang in den ruhigen Innenhof bietet den optimalen Platz, um sich in den Pausen zu entspannen.

Ausstattung:

- CAT Verkabelung in allen Räumen
- 150 Mbit/s Internet A1 möglich
- Büroleuchten
- Fischgrätparkett
- Zentralheizung mit Gas

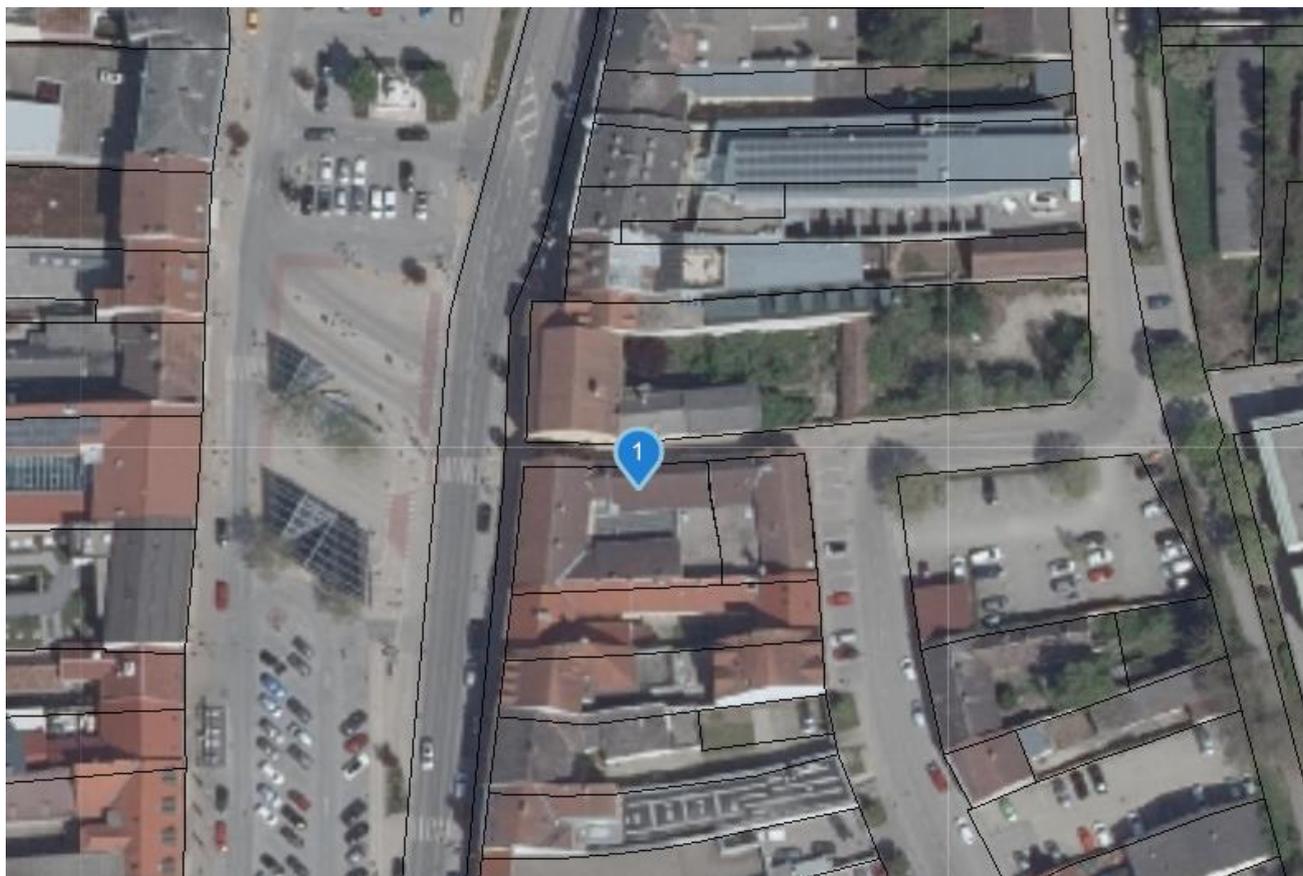
360°Link für virtuelle Besichtigung: <https://my.matterport.com/show/?m=t7CZSUAmXte>

RAUMAUFTEILUNG

Bürraum 1	rd. 30 m ²	
Bürraum 2	rd. 22m ²	
Bürraum 3	rd. 15m ²	Unter Umständen ebenfalls anmietbar
Serverraum	rd. 6m ²	
WC		

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt bietet exzellente Verkehrsanbindung, Parkplätze am Hauptplatz und eine Busstation direkt vor dem Gebäude.

In unter 5 Gehminuten erreicht man:

- S-Bahnhof Mistelbach Stadt (in 38 Fahrminuten bei der U1 Leopoldau, in 60 Fahrminuten in Wien Mitte)
- Busbahnhof Mistelbach Hauptplatz
- Hauptplatz Mistelbach (Supermarkt Penny, Bäckereien, Drogeriemarkt Bipa, Restaurants & Cafés, Banken, Apotheke etc.)
- Allgemeinmediziner, Fachärzte
- Fitnesscenter Clever Fit
- Stadtpark
- Stadtbibliothek und Stadtsaal
- Kino
- zwei Kindergärten, Hort
- Bundesschulzentrum Mistelbach (HAK&HASCH, BORG, HLW, Fachschule, Institut für Elementarpädagogik)

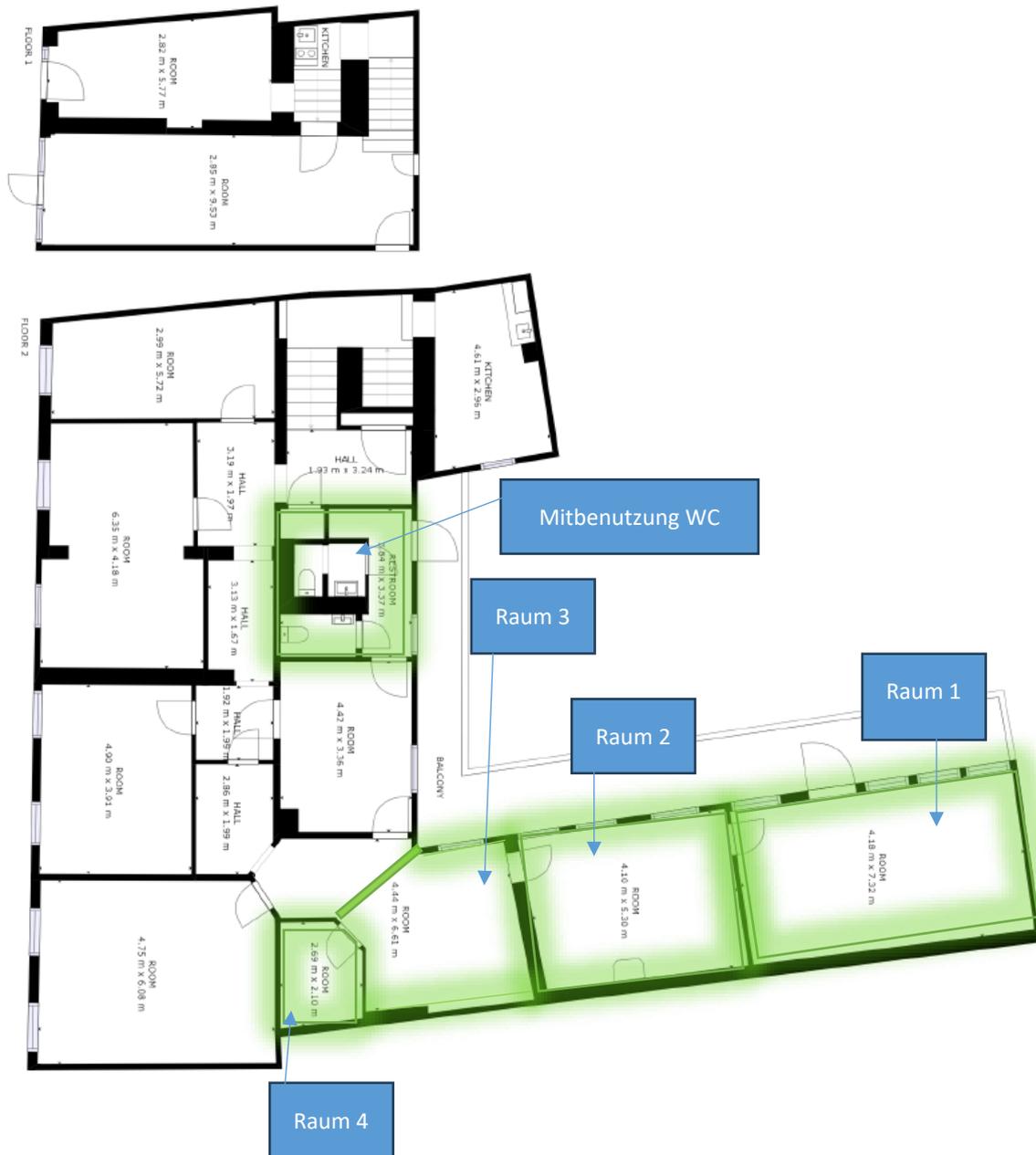
Mistelbach ist als Gesundheitsstandort, Einkaufsstadt, Bildungszentrum und Behördenstandort bekannt.

Durch die Autobahn A5 und die S-Bahnverbindung nach Wien ist Mistelbach für Pendler interessant.

Mit Absolventen von 20 Schulen, hiervon Fachschulen für Metalltechnik, Landtechnik und einer HTL für Gesundheitstechnik besteht eine gute

BASIS AN NEUEN ARBEITSKRÄFTEN.ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 56m
Ärztliche Versorgung	Ca. 220m
Bushaltestelle	Ca. 45m
Autobahn	Ca. 21km
Bahnhof	Ca. 450m
Tankstelle	Ca. 1,2km



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Büro
Adresse	Hauptplatz 16, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Hauptmietzins netto/Betriebskosten netto	€627,93/ €121,44 monatlich zzgl. USt
Kaution	€ 3.000
Maklerprovision	€ 2.248,00 zzgl. USt
Mietvertragserstellung	€ 500 netto zzgl. USt
Vergebührung Mietvertrag	€ 809,32
Befristung Mietvertrag	mind. 3 Jahre
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Nutzfläche	Rd. 52 m²
Anzahl Zimmer	2
Mitbenutzung WCs	2

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	12.10.2031
End-Energieverbrauch/-bedarf	242,30 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	2,94
Energieträger	Gas



Eingang Erdgeschoss

SÄTZER
IMMOBILIEN



Teeküche (im Basispaket nicht inkludiert)

SÄTZER
IMMOBILIEN



Teeküche (im Basispaket nicht inkludiert)

SÄTZER
IMMOBILIEN



Raum 1 mit Eingang

SÄTZER
IMMOBILIEN





Raum 1 mit Eingang

SATZER
IMMOBILIEN



Stiegenhaus

SATZER
IMMOBILIEN



WC-Anlage (Mitbenutzung)

SATZER
IMMOBILIEN



SATZER
IMMOBILIEN



Zugang zum Büro





Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilitentreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Sie haben Fragen zum Objekt oder wollen besichtigen? Herr MMag. Markus Satzer, MSc Immobilienmakler freut sich auf Ihren Anruf unter: 02572/34395

Satzer Immobilitentreuhand e.U.
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Franz Josef-Straße 54/7
2130 Mistelbach
verwaltung@satzer-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.