



SATZER
IMMOBILIEN

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

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

BÜROGEMEINSCHAFT IM ZENTRUM MISTELBACH



Adresse: Franz Josef Straße 2a, 2130 Mistelbach

BÜROFLÄCHE

RD. 109M²

ZIMMER

4

Mietpreis: 1.230€

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

OBJEKT BESCHREIBUNG

Die Büroflächen werden über einen großen Eingangsbereich. Über das zentrale Stiegenhaus mit Marmorfliesen gelangt man in das 2. OG.

Im zweiten Stock befindet sich das Büro mit Ost-West ausgerichteten 4 großen Räumen und insgesamt 109 m². Ein Büroraum ist ostseitig in den Innenhof orientiert und zwei Büroräume gegen Westen auf die Franz-Josef-Straße. Die Räume mit einer Raumhöhe von ca. 2,8 Metern sind über eine zentrale Diele gesondert begehbar.

Die durch ein hofseitiges Fenster und Glasflächen zum Stiegenhaus lichtdurchflutete Diele eignet sich ideal als Empfangs/Wartebereich. Ein Raum ist als Teeküche eingerichtet mit Geräten wie Geschirrspüler und Kühlschrank. Ein WC mit separatem Waschtisch in einem Vorraum davor, machen das Büro komplett. Im Abstellraum mit rd. 1,35 m² neben dem bestehenden WC wäre der Einbau eines zweiten WCs oder einer Dusche eine Überlegung (vorbehaltlich Prüfung zB. der Anschlüsse).

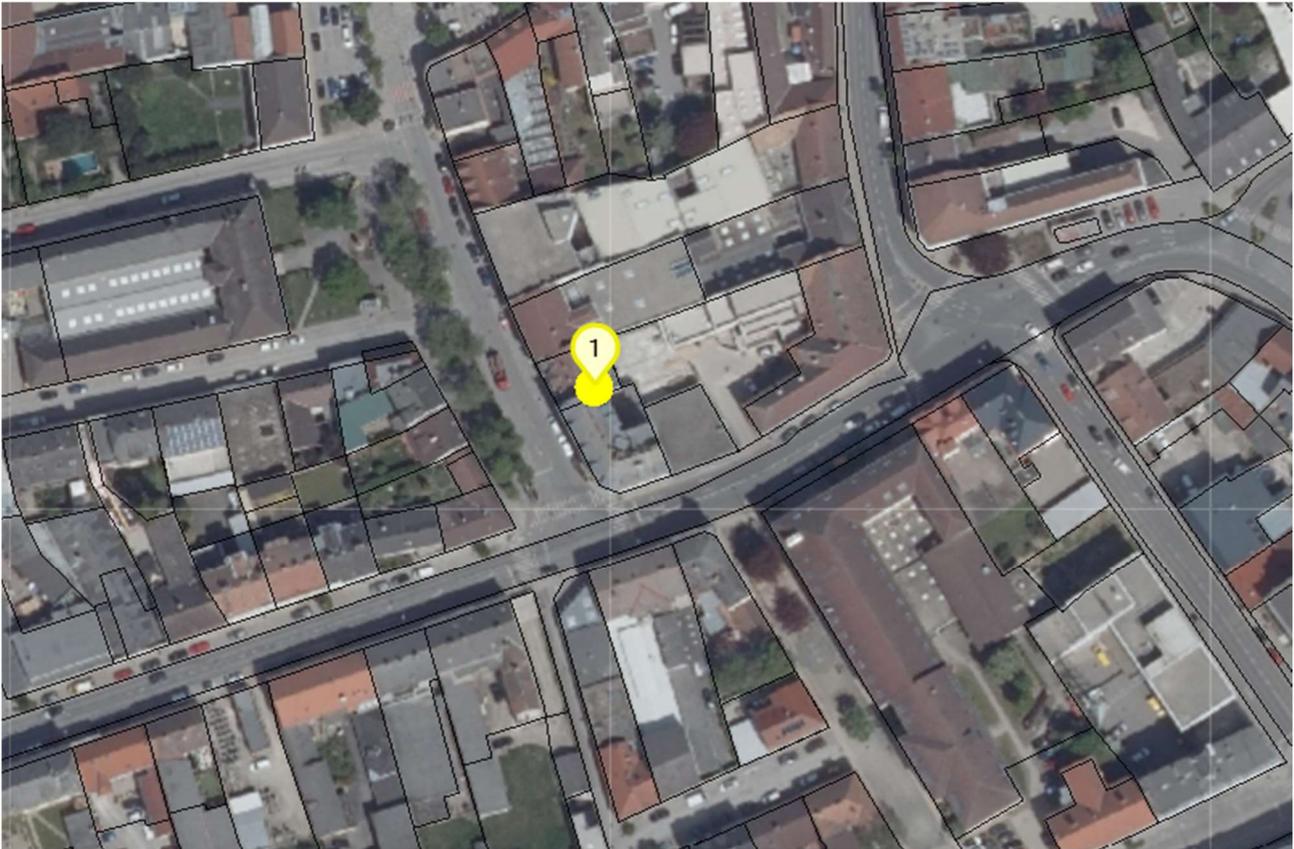
Das 2.OG ist punkto Böden mit Fliesen ausgestattet und wird beheizt über Radiatoren beheizt. Die Räume werden über Fernwärme beheizt und befindet sich im Erdgeschoss. Die CAT 5-Verkabelung ist in allen Räumen vorhanden.

RAUMAUFTeilUNG

Zimmer 1	rd. 21m ²
Zimmer 2	rd. 28m ²
Zimmer 3	rd. 17m ²
Empfang	rd. 24m ²
Teeküche	rd. 14m ²
WC/Abstellraum	rd. 5m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Eingebettet in die idyllische Umgebung des Mistelbacher Zentrums liegt das Büro in der Franz Josef-Straße 2a unweit des Europaplatzes und des Mistelbacher Hauptplatzes. Den S-Bahnhof «Mistelbach» (S2 Richtung Wien und Laa) erreichen Sie in rund 10 Gehminuten oder 700 m Entfernung. Die Schnellbahn bringt Sie in nur 38 Minuten zur U1-Station Leopoldau in Wien oder in 1 Stunde zum Wiener Hauptbahnhof. Der nächste Bus (zB. Wien Floridsdorf) fährt in 5 Gehminuten oder 400 m Entfernung vom Mistelbacher Hauptplatz oder dem Bahnhofvorplatz ab. Die Franz Josef-Straße ist eine Geschäftsstraße mit Fußgängerfrequenz durch: die M-Passage (Hausärzte, Pizzeria, Steuerberatungskanzlei, Maklerbüro); Handarbeitsgeschäft, Sanitärfachgeschäft, Bankfiliale, sowie die Polytechnische Schule und Mittelschule im Umkreis von ca. 250 Metern.

Mistelbach ist das Zentrum des Weinviertels und Standort einer Vielzahl von Ämtern und Behörden (Arbeitsmarktservice, Bezirkshauptmannschaft, Dienstleistungsbetriebe zB. Steuerberater und Standort vieler Schulen (rund 4.000 Schüler).

Mistelbach ist auch bekannt als Einkaufsstadt mit rund 75.000 m² Verkaufsfläche. Rund 38% der 11.559 Bewohner Mistelbachs arbeiten im öffentlichen Dienst, der Rest in den rund 1.500 Betrieben, allen voran 15% im Handel.

Am Hauptplatz, dem Zentrum der Bezirkshauptstadt Mistelbach finden Sie einen breiten Branchenmix an Geschäften: vom

Supermarkt (Penny), Drogerie, Bäckereien mit Café, Schuhgeschäften über Textilgeschäften (z.B. H&M, Kleider Bauer) bis zur Apotheke. In kurzer Gehdistanz befindet sich die Post, ein brandneues Fitnesscenter (Clever Fit), die öffentliche Bücherei, der Veranstaltungssaal und eine gute Auswahl an Cafe & Restaurants.

Mit dem Auto sind Sie in 9 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle Mistelbach Süd/Schrick und in 30 Autominuten bzw. 44 km an der Wiener Stadtgrenze. Öffentliche Parkplätze (gebührenfreie Kurzparkzone 120 Minuten Montag bis Freitag von 08:00 bis 18:00, Samstag 08:00 bis 12:00 sind in der Umgebung genügend vorhanden. Ein Parken außerhalb der Kurzparkzone ist in 5 Minuten Gehdistanz möglich (Oserstraße, Gartengasse).

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 260m
Ärztliche Versorgung	Ca. 290m
Bushaltestelle	Ca. 81m
Autobahn	Ca. 8km
Bahnhof	Ca. 700m

GRUNDRISSE



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Büro
Adresse	Franz Josef-Straße 2a, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

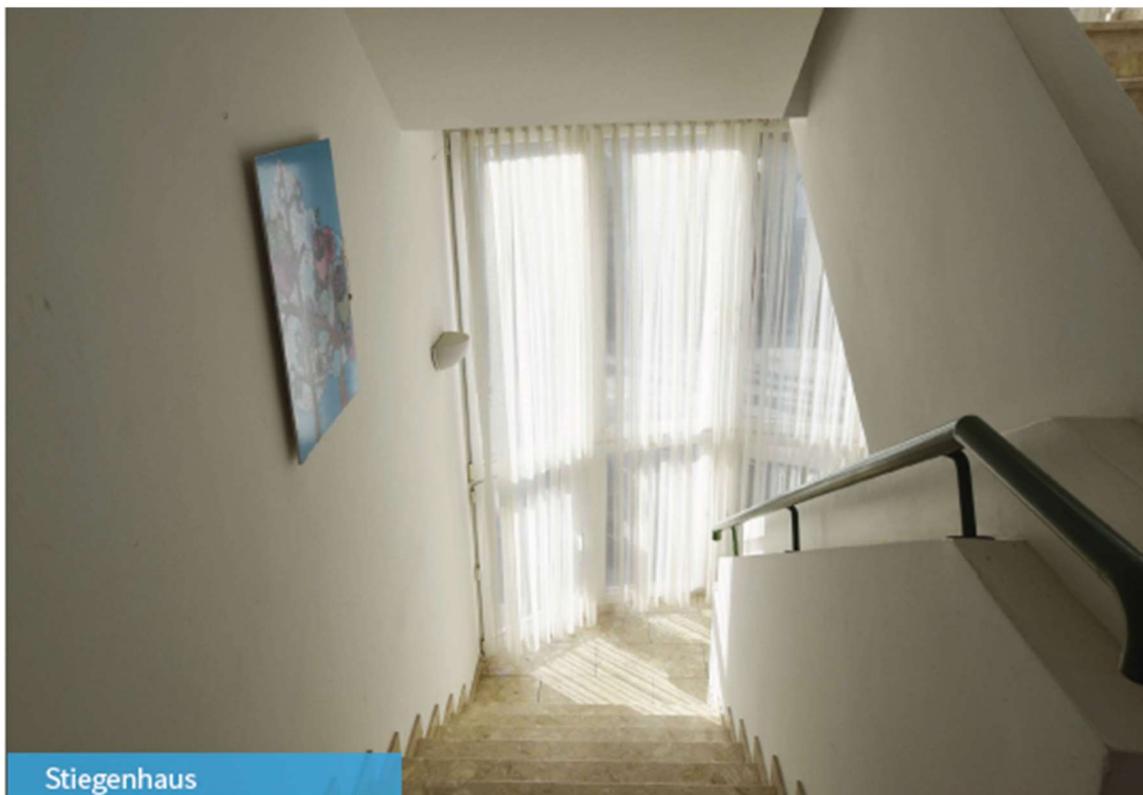
Mietpreis	1.230€
Hauptmietzins	895€
Betriebskosten AC	130€
Umsatzsteuer	205€
Kaution	3.690€
Maklerprovision	3.690€ zzgl. 20% USt
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab 01.01.2026

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 109m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	02.01.2024
End-Energieverbrauch/-bedarf	50,60 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,34
Energieträger	Fernwärme





Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Küche



Gang



Gang



WC



Abstellraum

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

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilientreuhand 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.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Mieter fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 3.690,00 zzgl. 20% USt an.

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.