



**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](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)

## ATTRAKTIVE BÜRORÄUME DIREKT AM HAUPTPLATZ



**Adresse: Hauptplatz 16, 2130 Mistelbach**

|            |                        |
|------------|------------------------|
| NUTZFLÄCHE | RD. 222 M <sup>2</sup> |
| ZIMMER     | 7 (davon 1 Serverraum) |

**Kaltmiete netto 3.176,64€:**

**Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)**

## OBJEKT BESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Büroräumlichkeit mit ca. 228m<sup>2</sup> 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 7 gesonderte Büroräume, einen Serverraum, einer zentralen Küche und zwei gesonderten Toiletten. Die Küche und die Sanitärbereiche sind mit hellen Bodenbelägen in Terrazzo Optik ausgestattet. Von den Zimmern sind 4 zentral begehbar. Viel Licht für angenehme Arbeitsatmosphäre gelangt durch die hohen Kunststofffenster in die Räumlichkeiten.

Auf Grund der Vielzahl an einzelnen Räumen ist eine dynamische und individuelle Unterteilung des Büros möglich. 4 Büroräume sind westseitig, zum Hauptplatz orientiert und 3 Büroräume sind gegen Norden, in den ruhigen Innenhof orientiert.

Ein ca. 30m<sup>2</sup> 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

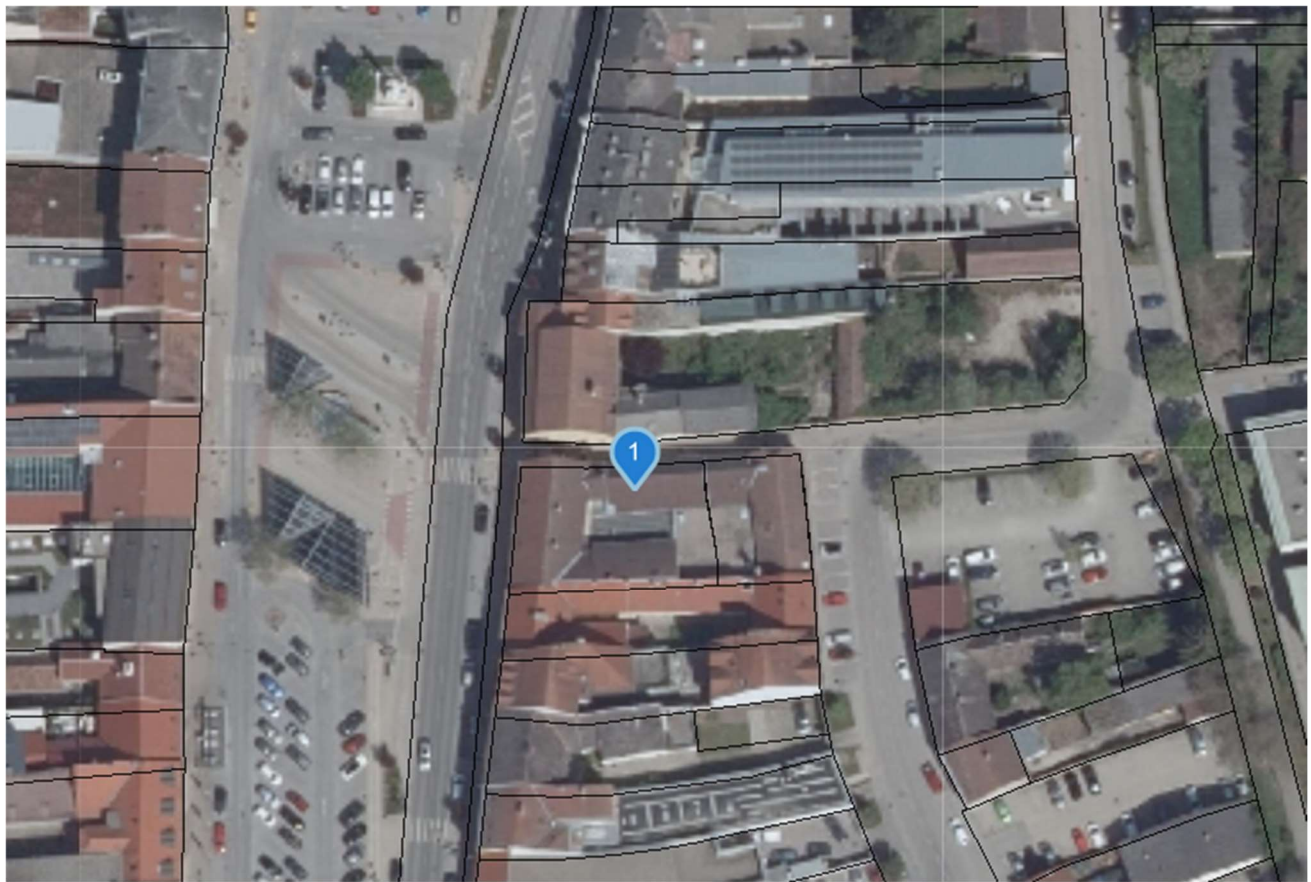
360° Link für virtuelle Besichtigung: <https://my.matterport.com/show/?m=t7CZSUAmXte>

## RAUMAUFTeilUNG

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Bürraum 1  | rd. 30 m <sup>2</sup> |
| Bürraum 2  | rd. 22m <sup>2</sup>  |
| Bürraum 3  | rd. 29m <sup>2</sup>  |
| Bürraum 4  | rd. 29m <sup>2</sup>  |
| Bürraum 5  | rd. 19m <sup>2</sup>  |
| Bürraum 6  | rd. 27m <sup>2</sup>  |
| Bürraum 7  | rd. 17m <sup>2</sup>  |
| Flur       | rd. 21m <sup>2</sup>  |
| Serverraum | rd. 6m <sup>2</sup>   |
| Küche      | rd. 15m <sup>2</sup>  |
| WC         | rd. 13m <sup>2</sup>  |

## 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.

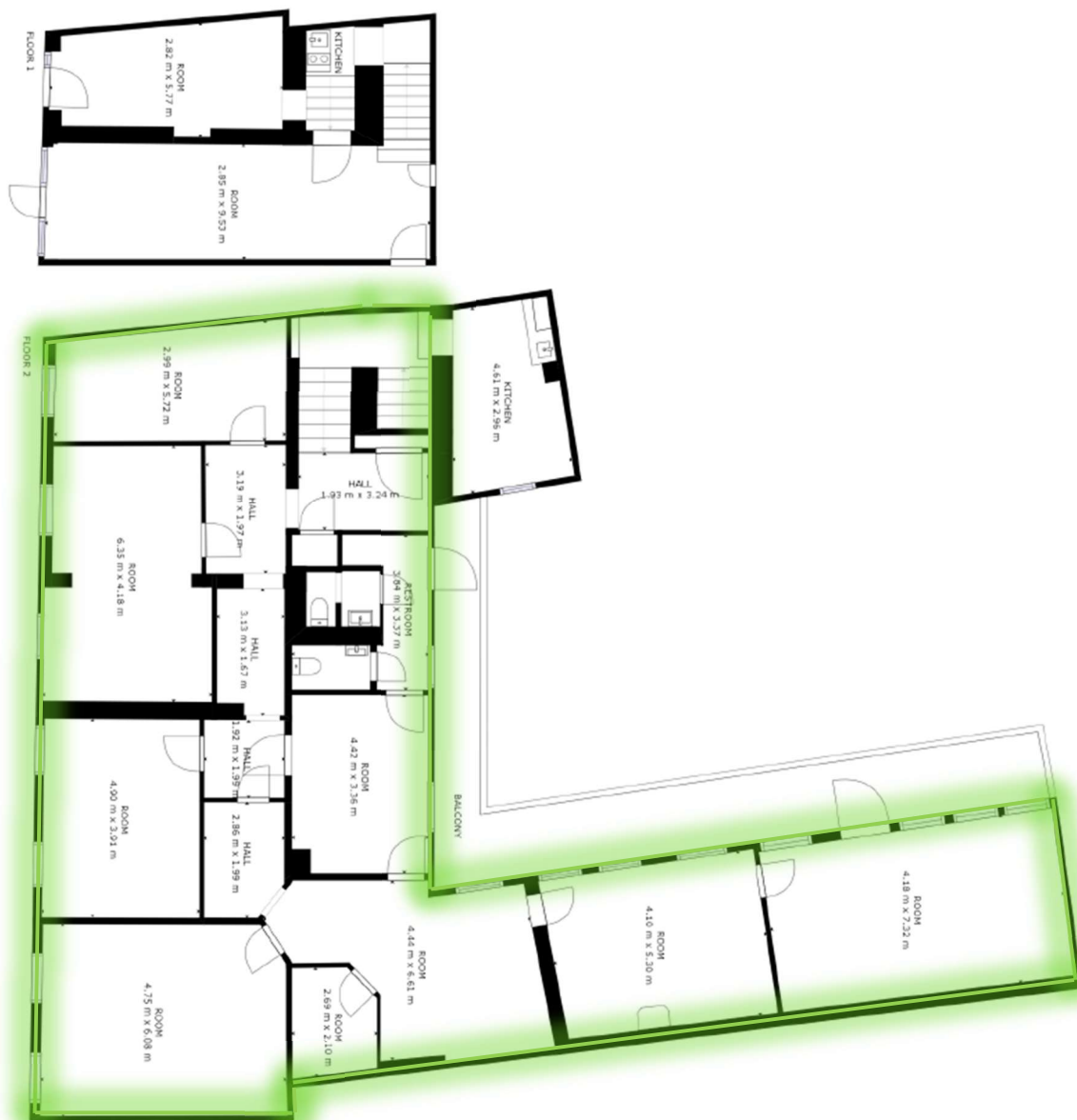
Durch die Autobahn A5 und die S-Bahnverbindung nach Wien ist Mistelbach für Pendler interessant.

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

#### BASIS AN NEUEN ARBEITSKRÄFTEN.ENTFERNUNGEN

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>Supermarkt</b>           | Ca. 56m   |
| <b>Ärztliche Versorgung</b> | Ca. 220m  |
| <b>Bushaltestelle</b>       | Ca. 45m   |
| <b>Autobahn</b>             | Ca. 21km  |
| <b>Bahnhof</b>              | Ca. 450m  |
| <b>Tankstelle</b>           | Ca. 1,2km |

#### GRUNDRISSE



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Objektart</b>                | Büro                           |
| <b>Adresse</b>                  | Hauptplatz 16, 2130 Mistelbach |
| <b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b> | Stadtgemeinde Mistelbach       |

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Mietpreis</b>                | <b>€ 3.811,97</b>            |
| Hauptmietzins                   | € 2.664,00                   |
| Betriebskostenkonto             | € 512,64                     |
| Umsatzsteuer                    | € 635,33                     |
| <b>Kaution</b>                  | <b>€ 11.436,00</b>           |
| <b>Maklerprovision</b>          | <b>€ 3.176,64 zzgl. USt</b>  |
| <b>Mietvertragserstellung</b>   | <b>€ 200 netto zzgl. USt</b> |
| <b>Vergebührung Mietvertrag</b> | <b>€ 2.287,18</b>            |
| <b>Befristung Mietvertrag</b>   | <b>5 Jahre</b>               |
| <b>Verfügbar ab</b>             | <b>Ab sofort</b>             |

### FLÄCHEN & ZIMMER

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <b>Nutzfläche</b>           | <b>222 m²</b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>        | <b>7</b>      |
| <b>Anzahl separater WCs</b> | <b>1</b>      |

### ENERGIEAUSWEIS

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Energieausweis gültig bis</b>     | <b>12.10.2031</b>        |
| <b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>  | <b>242,30 kWh/(m²*a)</b> |
| <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b> | <b>2,94</b>              |
| <b>Energieträger</b>                 | <b>Gas</b>               |







































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

**MMag. Markus Satzer, MSc**

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter  
Satzer Immobilienrehand 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 Immobilienrehand e.U.  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter  
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Franz Josef-Straße 54/7  
2130 Mistelbach  
[verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto: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.