



**SATZER  
IMMOBILIEN**

Satzer Immobilienbetreuung e.U.  
staatlich geprüfter Immobilienreuhänder  
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)

## MODERNES BÜRO IN TOPLAGE – NÄHE A5 & WIRTSCHAFTSPARK



**Adresse: Zayastraße 12, 2193 Hobersdorf**

NUTZFLÄCHE	RD. 218 M <sup>2</sup>
BÜRO	7

**Mietpreis: 2.615,00€**

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

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das 2015 renovierte Büro, gelegen im 1970 errichteten Haus, ist barrierefrei über zwei separate Eingänge zugänglich. Über den Haupteingang gelangen Ihre Kunden über einen Windfang in einen hellen und großzügigen Empfangs-/Wartebereich. Über einen zentralen Gang sind die **6 Büros** erreichbar. Die **Büros** haben eine **Größe von je rund 20 m²**. Eines der 6 Büros lässt sich durch die große Fensterscheibe und den separaten Eingang als Servicebereich oder Auslage nutzen. Ein großer Besprechungsraum im Anschluss zum Pausenraum ist auch für andere Zwecke nutzbar (zB. Labor).

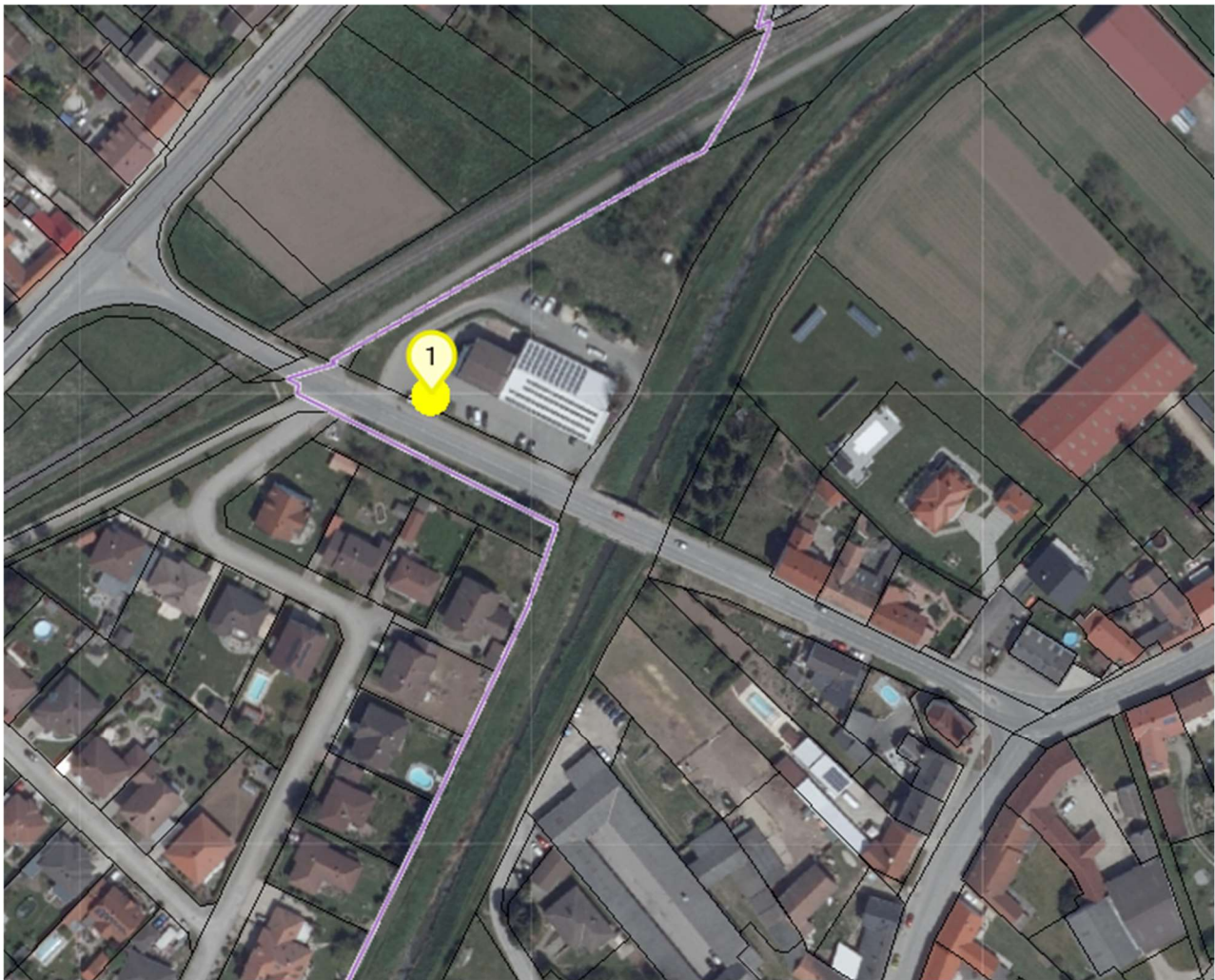
Es sind zwei WC-Anlagen vorhanden, eine davon ist **barrierefrei** (rollstuhlgeeignet) ausgeführt. Das Objekt ist ausgestattet mit neuer Elektrik, Heizung (Infrarot), Warmwasser (E-Boiler) und einer neuen Eingangstüre und die Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Telefon- und Internet-Anschluss ist vorhanden. **Laut Auskunft von A1 sind am Standort Zayastraße 12, 100 bis 1000 Mbits verfügbar, welche über eine CAT7-LAN Verkabelung im Objekt nutzbar sind.** Eine neue LED-Beleuchtung und Fenster mit Blick auf die Zayastraße (süd-westlich) bzw. hofseitig (nord-östlich) schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld. **Alarmanlage und Brandmelder** sorgen für Sicherheit.

Die Beheizung im Winter erfolgt über eine effiziente Infrarotheizung (Strom), das Warmwasser wird über Tischboiler erzeugt. Im Sommer kann das Büro durch eine **zentrale Klimaanlage** gekühlt werden. Die **Küchenzeile**, ausgestattet mit Spüle, Herdplatten, Kühlschrank (mit Gefrierschrank), außerdem ist eine Sitzgruppe im Mietpreis enthalten. Eine **Dusche** steht zur Verfügung. Der Boden ist hochwertiges und strapazierfähiges Linoleum, außer im Büro mit Auslagenfenster (3,20 m breit), hier sind solide Fliesen verlegt. Sollten Lagerflächen benötigt werden, ist der Vermieter für Lösungen aufgeschlossen.

In der Monatsmiete sind nicht nur die Miete für die 15 Parkplätze dabei, sondern auch die **PV-Anlage**. Mit der Einspeisung können die Heizkosten dementsprechend gesenkt werden.

## RAUMAUFTEILUNG

Windfang	rd. 6m <sup>2</sup>
Empfang	rd. 23m <sup>2</sup>
Büro 1	rd. 19m <sup>2</sup>
Büro 2	rd. 19m <sup>2</sup>
Büro 3	rd. 18m <sup>2</sup>
Büro 4	rd. 22m <sup>2</sup>
Büro 5	rd. 23m <sup>2</sup>
Küche	rd. 6m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	rd. 5m <sup>2</sup>
Besprechungsraum	rd. 22m <sup>2</sup>
WC Herren	rd. 2m <sup>2</sup>
Waschraum	rd. 3m <sup>2</sup>
WC Damen	rd. 5m <sup>2</sup>
Gang	rd. 25m <sup>2</sup>
Büro	rd. 20m <sup>2</sup>



## LAGEBESCHREIBUNG

Der im Bauland Betriebsgebiet gelegene **Standort weist punkto Lage 4 große Vorteile auf:**

- **direkte Lage an der Bundesstraße B40** (Straße nach Mistelbach, frequenzstark)
- 3 Autominuten zum **ECOPLUS-Wirtschaftspark A5** (Mistelbach/Wilfersdorf)
- 3 Autominuten zur **Autobahnauffahrt A5 Mistelbach Ost/Schrick – 23 min zur Wiener Stadtgrenze**
- **am Mistelbacher Hauptplatz in 5 Autominuten** oder 9 Busminuten oder 20 Fahrradminuten

Der Standort Wilfersdorf wächst stetig durch seine schnelle Verbindung nach Wien (23 Autominuten bis Stadtgrenze) und Tschechien (27 Autominuten bis Staatsgrenze), sowie gut ausgebildete Absolventen aus den höheren Schulen der Umgebung. In der nahen Bezirkshauptstadt Mistelbach befindet sich die HTL für

Gesundheitstechnik, Landesberufsschule mit Schwerpunkt Metallverarbeitung und Kraftfahrzeugtechnik sowie eine HAK/HASCH. Im nahen Zistersdorf befindet sich die HTL für innovative Gebäudetechnik, sowie die Landesberufsschule für Installations- und Gebäudetechnik und Heizungstechnik. Im nahen Mistelbach, der Einkaufsstadt des Weinviertels sind alle Branchen vertreten. Das Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf ist nur 4 Autominuten vom Objekt entfernt.

Ihren Mitarbeitern und Kunden stehen im nahen Ortszentrum vom Wilfersdorf ein Supermarkt, Baumarkt, Kindergarten und eine Volksschule, sowie zwei Gasthäuser und Frisöre zur Verfügung. Im Einkaufszentrum M-City (4 Autominuten entfernt) befinden sich außerdem eine Apotheke, eine Konditorei und weitere Geschäfte (Billa, DM etc.). Mehrere Lieferdienste stellen Jause oder Mittagessen am Standort zu. Der direkte Nachbar des Geschäftslokals ist ein langjährig bestehendes Elektrotechnikunternehmen mit entsprechender Kundenfrequenz.

#### ENTFERNUNGEN

<b>Supermarkt</b>	Ca. 950m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 5km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 1 km
<b>Autobahn</b>	Ca. 2 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 6 km



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Bürogebäude
<b>Adresse</b>	Zayastraße 12, 2193 Hobersdorf
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Gemeinde Wilfersdorf

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Mietpreis</b>	2.615,00€
Hauptmietzins	1.904,17€
Betriebskostenkonto	275,00€
Umsatzsteuer 20%	435,83€
<b>Kaution</b>	7.845,00 €
<b>Maklerprovision</b>	5.230,00€ zzgl. 20% USt
<b>Mietvertragserstellung</b>	200,00€ zzgl. 20% USt
<b>Befristung Mietvertrag</b>	5 Jahre
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Nutzfläche</b>	<b>Ca. 218 m²</b>
<b>Anzahl Büro</b>	6
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl separater WCs</b>	2

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

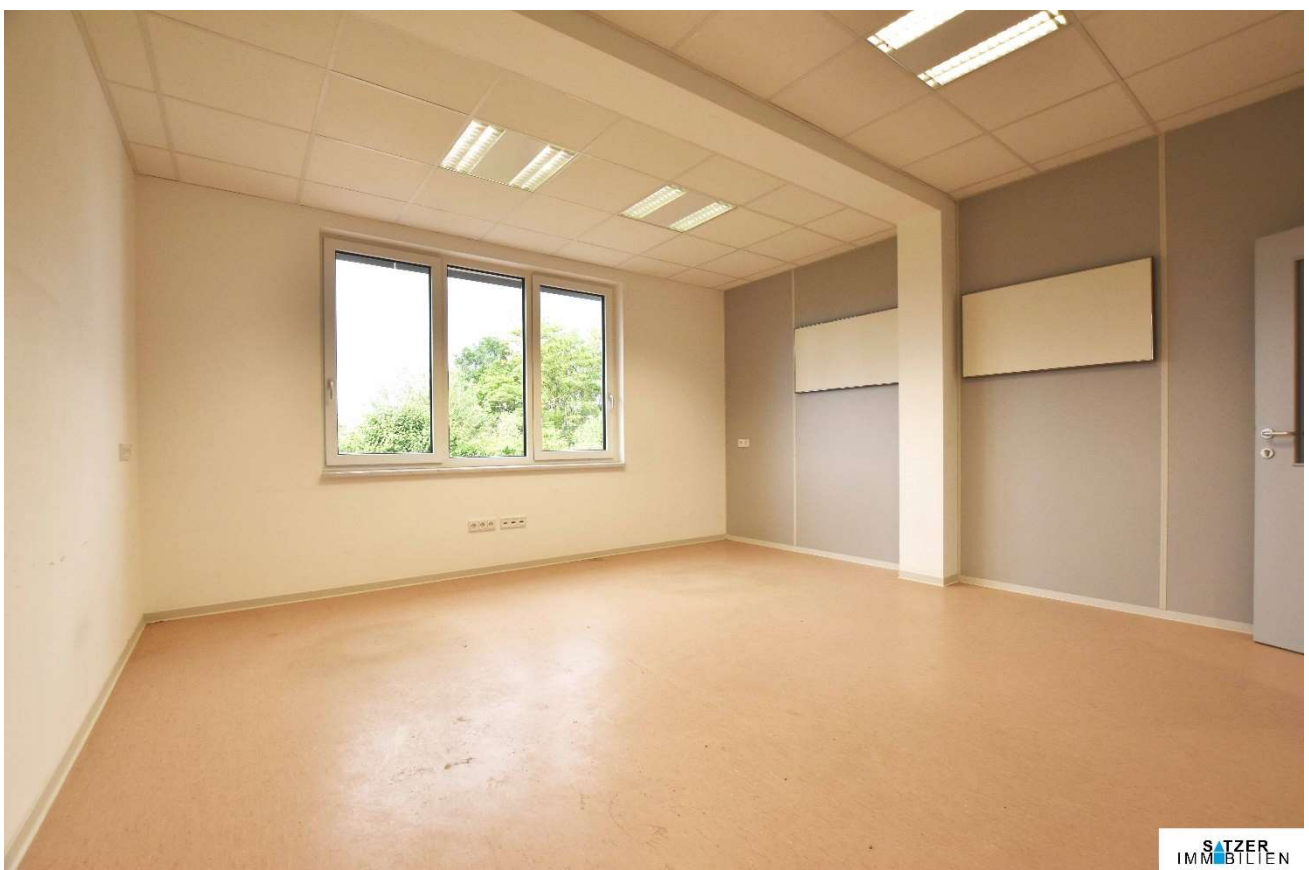
<b>Parkplätze</b>	15 Parkplätze
-------------------	---------------

### ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>24.08.2025</b>
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	58,00 kWh/(m²*a)
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	0,91
<b>Energieträger</b>	Infrarot-Strom















**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.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 5.230,00 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.