



## Einzelbüros in moderner Bürogemeinschaft



Hauptplatz 16

2130 Mistelbach

Verfügbar ab sofort

### Highlights

- **Büro direkt am Hauptplatz**
- **Komplett ausgestattete Teeküche**
- **Anbringung Geschäftsschild**
- **Beheizt**

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Bürofläche in zentraler Lage direkt am Hauptplatz von Mistelbach. Das Büro befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Gebäudes und bietet ideale Voraussetzungen für Dienstleister, Therapeuten, Start-ups oder administrative Tätigkeiten.

<b>Raum</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
Büro	Rd. 29m <sup>2</sup>
<b>Gemeinsame Nutzung</b>	
Kaffeeküche	WC-Anlagen

Hauptmietzins	409,54 €
Betriebskosten	66,71 €
Betriebskosten Reinigung + Strom	156,37 €
<b>Kaltmiete netto</b>	<b>632,62 €</b>
Umsatzsteuer 20%	126,52 €
<b>Kaltmiete brutto</b>	<b>759,14 €</b>
Heizkostenkonto netto	133,23 €
Umsatzsteuer 20%	26,65 €
<b>Warmmiete brutto</b>	<b>919,02 €</b>
Warmmiete netto	765,85 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten somit **EUR 2.757,05**

Der Hauptmietzins unterliegt einer Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex 2020 der Statistik Austria, Startwert für Indexierung: Monatswert Jänner 2025, Schwellenwert für Indexierung: 5%. Mietbeginn 01.04.2026 Die Verrechnung der Betriebskosten erfolgt nach IST-Aufwand (jährliche Betriebskostenabrechnung mit monatlichen Akonto-Zahlungen) anteilig nach Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Gesamtnutzfläche des Hauses (aller Mietgegenstände). Die Verrechnung der Müllbeseitigungskosten erfolgt nach Aufwand (inkl. Miete für die Stellfläche der Müllgefäße).

Zzgl. Mietvertragsgebühr (wird an das Finanzamt abgeführt) iHv 1% der Brutto-Jahresmieten der Vertragslaufzeit dies sind EUR 551,41 und EUR 1.531,69 € netto zzgl. 20% Maklerhonorar. Die Kosten für die Mietvertragserrichtung und Berechnung und Abfuhr der Mietvertragsgebühr erfolgt durch einen Rechtsanwalt und auf Kosten des Mieters. Die Auswahl der Mietvertragserrichters erfolgt durch die Vermieterin.

#### **Infos:**

- Deckung in der Gebäudeversicherung im aktuellen Versicherungsumfang. Sollte eine höhere Deckung bzw. Inventarversicherung für den Mieter notwendig sein ist diese Höherversicherung vom Mieter selbst zu beauftragen und zu bezahlen.
- Die Betriebskosten beinhalten die Betriebskosten gemäß Mietrechtsgesetz. Die Betriebskosten Reinigung und Strom beinhalten die wöchentliche Reinigung und den gesamten Strom für die angemietete Top (Exklusiv-Fläche und Flächen mit Mitbenutzung).
- Der angenommene Heizwärmebedarf geht auf die Angabe im Energieausweis in Höhe von 272 kWh/m<sup>2</sup>/p.a. zurück.

- Mindestmietzeit (Kündigungsverzicht für Mieter) von 3 Jahren. Nach 3 Jahren kann der Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartalsende kündigen. Die Laufzeit des Mietvertrages ist befristet mit 5 Jahren.
- Der Vermieter veranlasst die Sanierung der Armaturen der WC-Gruppe auf eigene Kosten.
- Dem Mieter ist die Herstellung einer Funk-Gegensprechanlage gestattet.
- Der Vermieter übergibt dem Mieter zu Mietbeginn einen aktuellen Elektrotechnik-Befund der elektrischen Anlage im Mietgegenstand (Büro) und einen aktuellen Inspektionsbericht für das Wärmebereitungsgerät (Gastherme). Die EDV-Verkabelung ist auf eigene Kosten durch den Mieter anzupassen bzw. zu erneuern.
- Kautionshöhe von drei Monatsmieten ist vor Mietbeginn zu erlegen.
- Der Stromzähler des Mietgegenstandes Büro 1.OG versorgt auch den Eingangsbereich im EG sowie das Stiegenhaus. Für die Verrechnung des Stroms kann aus Wirtschaftlichkeitsgründen keine Auftrennung zwischen der mitbenutzten WC-Anlage für den Mieter des EG-Lokals im 1.OG und dem Mietgegenstand Büro 1.OG durchgeführt werden. Auch die Installation eines Sub-Zählers ist unwirtschaftlich und kann daher nicht durchgeführt werden. Der Stromzähler ist bei Mietbeginn auf den Mieter umzumelden.
- Der Mieter bestätigt, dass er über einen Vorsteuerabzug von mindestens 95% seiner im Mietgegenstand ausgeführten Tätigkeit besitzt. Sollte der Vorsteuerabzug unter 95% sein, wird der für den Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses entstehende Vorsteuerschaden (zB. Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, Verbesserungen) vom Vermieter an den Mieter als Zuschlag zum Hauptmietzins verrechnet.
- Sollte eine Betriebsanlagengenehmigung für die Tätigkeiten des Mieters erforderlich sein ist dies vorab vom Mieter mit den zuständigen Behörden zu klären und diese auf Kosten des Mieters einzuholen.
- Der Vermieter stimmt der Anbringung eines Geschäftsschildes an der Fassade am Hauptplatz und im Bereich des linken Teils des Glasportals im EG auf Kosten des Mieters zu. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind die Geschäftsschilder inkl. Rückbauarbeiten auf Kosten des Mieters zu entfernen.
- Im Erdgeschoss der Liegenschaft wird ein Imbissstand betrieben und allfällige damit einhergehende Emissionen (sofern diese der gesetzlichen Norm und entsprechend der Betriebsanlagengenehmigung entsprechen) sind durch den Mieter zu dulden. Der Mietinteressent hat sich vom Zustand sowie von den Gegebenheiten rund um das Mietobjekt vor der Anmietung einen Eindruck zu verschaffen und den Mietgegenstand als geeignet zu befinden. Für Geruchs- und Schmutzbelästigung durch den Mieter YAKI kann vom Vermieter keine Haftung oder etwaige Mietzinsminderung übernommen werden.
- Dem Imbissgeschäft YAKI (Mieter des EG-Lokals) ist die Fläche seines Geschäftslokals, des Lagers im Zwischengeschoß sowie der Müllraum/Abstellraum im EG vermietet. Weiters ist dieser berechtigt die Allgemeinflächen (Eingangsbereich, Stiegenhaus und 1 WC-Anlage) mitzubedenutzen. Der Mieter YAKI hat die Türen zu seinem Mietobjekt geschlossen zu halten

## Lage:

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.





28,88m<sup>2</sup>

Kaffeeküche  
(gemeinsame  
Nutzung)

WC-Anlagen  
(gemeinsame  
Nutzung)