

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/3135**  
Objekt Typ: **Büro**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3034 Maria-Anzbach**  
Ges. Kosten: **Preis auf Anfrage**  
Nutzfläche: **206,00 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

### 206m<sup>2</sup> BÜRO / ORDINATION DIREKT IM ZENTRUM MIT BARRIEREFREIEM ZUGANG

BÜRO / KANZLEI / ORDINATION / GEMEINSCHAFTSPRAXIS in TOP LAGE

Durch einer Generalsanierung eines gewerblichen Gebäudekomplexes entstehen neue Räumlichkeiten im Erdgeschoß mit barrierefreiem Zugang die vielfach genutzt werden können. Ob Ordination, Gemeinschaftspraxis, Kanzlei oder Büro...vieles ist möglich!!

Für Sie besteht die einzigartige Gelegenheit eine neue Immobilie maßgeschneidert auf Ihren Bedürfnissen zu mieten. Eine neue Haustechnik bietet die Basis für eine ökologische und ökonomische Betriebsführung. Es gibt einige Optionen der Raumaufteilung abhängig von der Nutzung. Bei Interesse können diese gerne erläutert werden. Beispiele entnehmen Sie den beiliegenden Plänen. Die Einheit wird nach Vertragsunterzeichnung und gemeinsamer Planung ausgebaut und nach 4-5 Monaten schlüsselfertig übergeben.

Die derzeitige Mieterstruktur des Hauses besteht vorwiegend aus Ärzten (Kardiologie, Lungen Fachärztin, Neurologie) sowie Gesundheitspraktiken (Osteopathie, Physiotherapie, Heil Massage, Psychotherapie etc.) und Büros.

46 Parkplätze plus zwei öffentliche Ladestationen für e-Autos am eigenen Grundstück sorgen für ausreichende Parkmöglichkeiten.

Lage: Zentrum von Maria Anzbach. Eine öffentliche Taxi/Bus Haltestation ist vor der Haustür. Auf der anderen Straßenseite ist eine Praktische Ärztin, eine Gemeinschaftspraxis sowie das Gemeindeamt und ein Friseur. Der örtliche Kindergarten, Hauptplatz als auch die Wallfahrtskirche sind ca. 100m entfernt. Im Umkreis von ca. 400m befinden sich Bahnhof, Volksschule, Restaurants und ein Supermarkt

#### MIETFLÄCHE:

- ca. 206m<sup>2</sup> im Erdgeschoß
- ca. 18m<sup>2</sup> Lager im Keller

#### MONATLICHE KOSTEN:

- Monatlicher netto Mietzins = EUR 1,980
- Monatliche netto Betriebskosten Akonto (inkl. Heizung und Kühlung) = EUR 721
- Monatliche Gesamtbelastung netto = EUR 2,701
- zzgl. 20% Umsatzsteuer = EUR 540,20
- Insgesamt brutto = EUR 3241,20

#### MIETBEGINN:

- ca. 4-5 Monate nach Vertragsunterfertigung, Mietdauer verhandelbar

#### KAUTION:

- 3 Bruttomonatsmieten
- Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20% Ust
- Vergebührung Mietvertrag: bei Vertrag auf bestimmte Zeit: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses.

#### BESCHREIBUNG:

- neue Fußbodenheizung/Kühlung mittels Luftwärmepumpe in Kombination mit einer 25KW Photovoltaik Anlage
- neue Vollwärmeschutzfassade, gedämmte Kellerdecke, neue Fenster mit 3-fach Verglasung und Eingangstüren führen zu einem Top Energieausweis (ENERGIEKENNZAHLEN: HWB 25,21 fGEE 0,699)
- elektrische Rollos für alle Ost ausgerichteten Fenster

- Barrierefreier Zugang
- geräumiges Lager im sanierten und belüfteten Keller
- Waschbecken in Behandlungsräumen (auf Wunsch)
- Rollstuhlgerechte Türen mit Schalldämmung
- Boden: Fliesen/Feinstein, Linoleum, Parkett (abhängig von Nutzung)
- Neue Sanitäranlagen sowie ein behinderten gerechtes WC
- Neue Strom und Wasser Anschlüsse
- Hochwertige Schalldecke und Schwerputz zur Unterdrückung von Schall zwischen Stockwerken
- Glasfasernetz Anschluss sowie hochwertige Internetleitungen (CAT-7) innerhalb des Hauses
- Bodenbeläge und Raumaufteilung nach Absprache
- ...mehr Details auf Anfrage

Separat von diesem Angebot besteht die Möglichkeit eine Wohnung mit 39m<sup>2</sup> zusätzlich im 1. Stock sowie reservierte Parkplätze oder eine Garage anzumieten.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolfgang Mörtl unter 0664 / 5368700 gerne zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Niederösterreich!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Nettomiete:	<b>Preis auf Anfrage</b>
USt Miete	<b>Preis auf Anfrage</b>
Bruttomiete:	<b>Preis auf Anfrage</b>
Betriebskosten inkl. Heizkosten:	<b>€ 865,-</b>
Ges. Kosten:	<b>Preis auf Anfrage</b>
Mieterprovision:	<b>3 MM zuzüglich 20% MwSt</b>

Nutzfläche:	<b>206,00 m<sup>2</sup></b>
-------------	-----------------------------

beziehbar ab:	<b>Nach Vereinbarung</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Heizung:	<b>Zentralheizung mit Wärmepumpe</b>



## **GUTSCHEIN** für eine Bewertung Ihrer Immobilie im Rahmen eines unverbindlichen Beratungsgesprächs\*

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Seit **30 Jahren** stehen wir unseren Kunden mit unserem Know How zur Seite – und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. In einem unverbindlichen Beratungsgespräch\*\* evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt. Nach erfolgter Auftragserteilung organisieren wir sämtliche dazu erforderlichen Dokumente, bewerten Ihre Immobilie, koordinieren Besichtigungstermine und organisieren die Vertragsabwicklung. Die gesetzliche Maklerprovision wird erst bei Vertragsunterzeichnung tragend und orientiert sich am Verkaufspreis des Objektes.

**Wird eine Bewertung in Erbschafts- oder Steuerangelegenheiten benötigt, erstellen wir gegen einen geringen Kostenersatz ein schriftliches Kurzgutachten.**



**Kontaktieren Sie uns unverbindlich:**

**IMMOBILIEN  
MÖRTL**  
3040 Neulengbach, Wiener Straße 5  
3002 Purkersdorf, Linzerstraße 2, 022.31/678.48  
moertl@immobilien-moertl.at  
**Tel. 0 27 72/541 60**  
[www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at)



\* Preis-Gutschein Nr. 31/22.2022 gültig.  
\*\* keine Barzahlung möglich.

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK