



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172116

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:600€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Nutzfläche: 42.9m<sup>2</sup>

### **Zentrales Büro Nähe Rathaus**



Das zur Vermietung angebotene Büro befindet sich im Zentrum des Weinorts Guntramsdorfs. Die Badner Bahn/Lokalbahn Station ist direkt gegenüber dem Bürohaus gelegen. Auch die B 17 (Triester Straße) ist nur etwa 500 Meter entfernt. Die Verkehrsgünstigkeit Ihres neuen Bürostandortes ist daher hervorzuheben. Dennoch ist das Büro sehr ruhig gelegen und kann mit einem Grünblick auf den Rathauspark aufwarten.

Dadurch vereint die Lage im sogenannten Rathausviertel perfekt die Merkmale ?Verkehrsgünstigkeit?, ?Top-Infrastruktur? und ?Grünruhelage?, die eben kein Gegensatz sein müssen. Die unmittelbare Nähe zu Supermarkt, Drogerie und Kaffeehaus/Bar erleichtern den Büroalltag. Nach dem Arbeitstag sind die bekannten Guntramsdorfer Heurigen fußläufig erreichbar.

Das Büro liegt in einem erst 2013/14 neu errichteten Bürohaus und verfügt auf etwa 43m<sup>2</sup> über 1 großen Büroraum, 1 kleinen Büroraum, kleine Küche sowie Toilette mit Handwaschbecken. Die Küche ist möbliert und mit Geschirrspüler, 2er Kochplatte ausgestattet.

Ein Doppelboden mit Steckdosen und Leerverkabelung ist natürlich vorhanden.

Barrierefreiheit ist gegeben, ein Personenaufzug eingebaut. Tiefgaragenplätze können optional direkt unter dem Bürohaus angemietet werden.

Das Büro ist mit Fan Coil Standgeräten zur Heizung und Kühlung ausgestattet (Die Außengeräte befinden sich am Dach des Bürohauses). Ein beleuchtetes Fluchtwegsschild beim Ausgang ist installiert.

Die monatliche Miete beträgt EUR 720,01 brutto inkl. BK und USt.. Die Kosten für Heizung, Warmwasser, Kühlung und Strom sind nicht im Mietzins enthalten und werden nach Verbrauch bezahlt. Für Heizung und Kühlung werden aktuell EUR 94,12 pro Monat vorgeschrieben.

Die Kautions beträgt (je nach Bonität) 3 Bruttomonatsmieten. Eine Ablöse ist nicht zu bezahlen. Die befristete Mietdauer ist individuell mit dem Vermieter abzustimmen.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63. Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt &lt;1.500m Apotheke  
&lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;5.000m Kinder &lt; Schulen Kindergarten  
&lt;500m Schule &lt;500m Höhere Schule &lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt  
&lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum &lt;3.500m Sonstige Bank  
&lt;500m Geldautomat &lt;500m Polizei &lt;500m Post &lt;500m Verkehr Bus  
&lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss &lt;2.500m U-Bahn  
&lt;9.500m Straßenbahn &lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 42.9m<sup>2</sup>

hwbwert: 37m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 600€

Nebenkosten: 86.64€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: [mario.rauch@immopartner.net](mailto:mario.rauch@immopartner.net)