



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 163474

erstellt am : 22.07.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3460€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Nutzfläche: 232m<sup>2</sup>

### **Sonniges, klimatisiertes Büro im Zentrum (Nähe Rathaus)**



Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein sonniges, klimatisiertes Büro mit etwa 232m<sup>2</sup> Bürofläche und 2 separaten Eingängen im 3. Liftstock eines modernen Bürohauses (Baujahr 2013/14) 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.

Ein Doppelboden mit Steckdosen und Leerverkabelung ist vorhanden.

Barrierefreiheit ist gegeben, ein Personenaufzug eingebaut. Tiefgaragenplätze können bei Bedarf in der hauseigenen Garage angemietet werden.

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

Der monatliche Mietzins beträgt EUR 3.460 netto zzgl. Betriebskosten und zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Sämtliche verbrauchsabhängigen Kosten, wie Heizung, Warmwasser und Strom sind im Mietzins nicht enthalten und werden nach Verbrauch bezahlt.

Bei den Betriebskosten und Heizkosten handelt es sich um eine Akontozahlung mit jährlicher Abrechnung (dzt. etwa EUR 900 pro Monat inklusive Heiz- und Kühlkosten).

Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten. Eine Ablöse ist nicht zu bezahlen. Unbefristete Mietdauer.

Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt &lt;1.500m Apotheke &lt;500m Klinik  
&lt;500m Krankenhaus &lt;5.000m Kinder & 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: 232m<sup>2</sup>

hwbwert: 34m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3460€

Kaution: 12456€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

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