



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 135354

erstellt am : 13.03.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3460€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

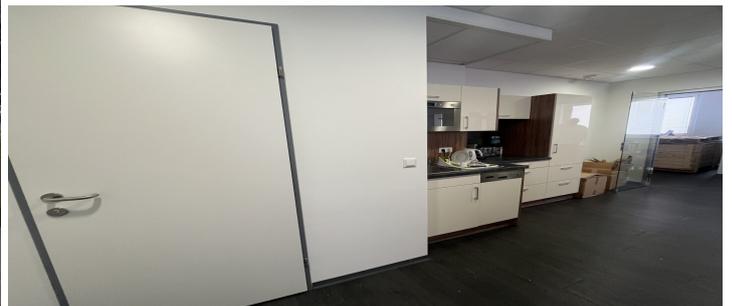
Mario Rauch

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;4.500m  
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)