

**Provisionsfrei - Super gelegenes Büro auch als Wohnung  
oder Praxis nutzbar mit großer Terrasse**



Büro mit Terrasse

**Objektnummer: 2694/1104**

**Eine Immobilie von Seeste Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.251,72 €
<b>Kaltmiete</b>	1.586,48 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	334,76 €
<b>Heizkosten:</b>	257,50 €
<b>USt.:</b>	368,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Anna Denk**

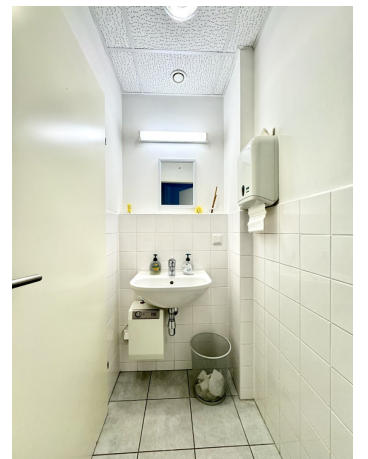
Seeste Bau GmbH  
Perlhofgasse 2B  
2372 Gießhübl

T +43 2236 865068

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



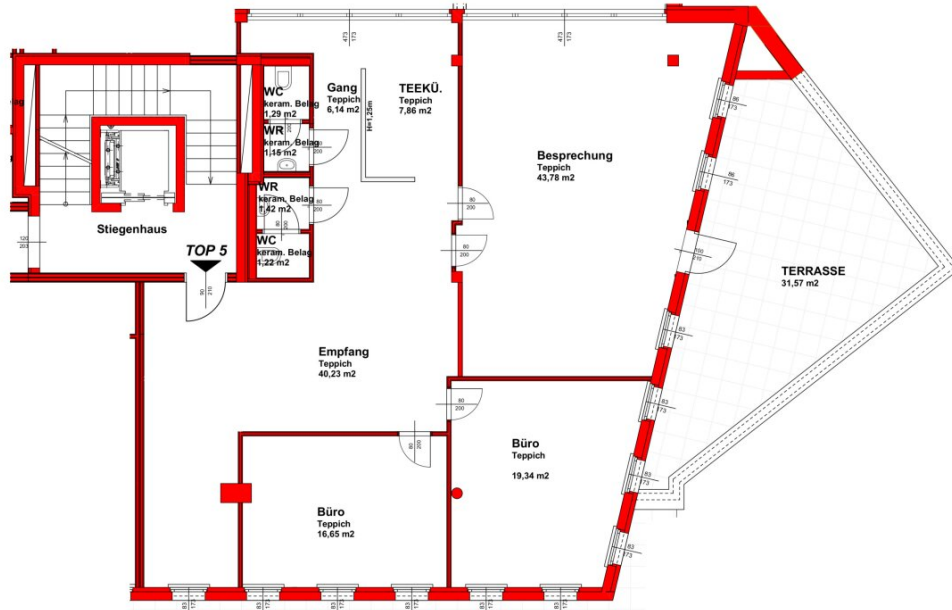






PROJEKT:  
**BÜRO-/WOHNHAUS KERNGEBIET**  
 2372 Gießhübl/Wien Perlhofgasse 2/2

# VERTRAGSPLAN



MEZZANIN	TOP 5
NUTZFLÄCHE:	139,08m <sup>2</sup>
TERRASSE:	31,57m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL:	Keller 2
STELLPLATZ:	11
STAND:	15.01.2024

Seeste Asset GmbH  
 Perlhofgasse 2B · 2372 Gießhübl / Wien  
 Tel: 02236 / 865 068  
 Fax: 02236 / 865 068 68  
[www.seeste.at](http://www.seeste.at)  
[mail@seeste.at](mailto:mail@seeste.at)

Ein Unternehmen der Firmengruppe



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **helles und super gelegenes Büro/Wohnung/Praxis** in Gießhübel.

Kurz und bündig die Hardfacts:

- **Barrierefreier Zugang**
- **Aufzug vorhanden (1. Liftstock)**
- **2 Getrennte Toiletten**
- **Großzügige Räume**
- **Klimatisiert**
- **Elektrische Außenbeschattung**
- **große Terrasse mit knapp 32 m<sup>2</sup>**
- **Teeküche**
- **Internet: A1 bietet bis zu 500 Mbit vor Ort an.**
- **Reinigungsservice auf Anfrage verfügbar**
- **Auf Wunsch kann noch um die Top 7 (161 m<sup>2</sup>) erweitert werden!**



- **Das Büro kann auch zu Wohnzwecken verwendet werden!**

- Infrastruktur:

- Sehr gute Anbindung nach Wien und Perchtoldsdorf, Mödling, Hinterbrühl.
- Billa in wenigen Minuten erreichbar
- Im näheren Umfeld befinden sich: Apotheke, Tierarzt, Allgemeinmediziner, diverse gute Lokalitäten für Mittag/Geschäftessen.

Es können bei Interesse noch **Tiefgaragenplätze** angemietet werden. Pro Stellplatz werden **126 € brutto / Monat** verrechnet. Die **Installation einer E-Ladestation ist möglich**. Gerne können wir **bei Interesse einen Kostenvoranschlag** übermitteln.

Gerne können Sie sich auch vor Ort von Ihrem neuen Geschäftslokal/Büro überzeugen!

#### **Anmietkonditionen:**

**Miete Brutto gesamt: 2.212,77 € p.m. inkl. BK, Ust. & Heizkostenkonto**

**Mietkaution: 3 Brutto Monatsmieten**

**Provision: Provisionsfrei für den Mieter/bezahlt der Vermieter.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktinformationen** bearbeiten können.

Für Besichtigungen, Fragen zu den Objekten, oder bei generellen Anfragen stehen wir gerne zu den üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung.

Mehr auf unserer Homepage: <https://www.seeste.at>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap