

# JUWEL IM GRÜNEN - moderne Büroflächen nahe HTL Mödling zu mieten



**Objektnummer: 6888**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Nutzfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,62
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.638,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.930,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	292,50 €
<b>USt.:</b>	386,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 - 6 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

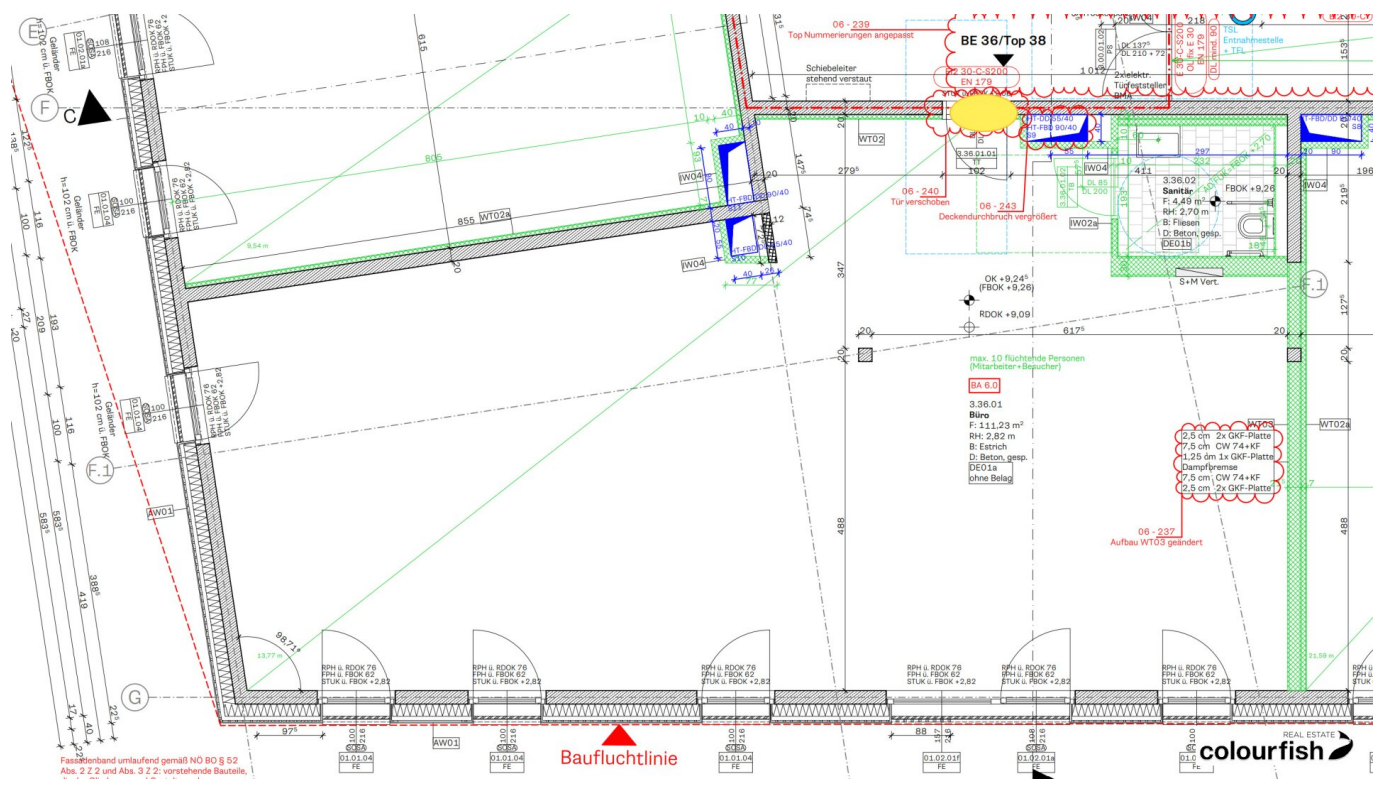
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Fasstenband umlaufend gemäß NO 80 § 52  
 Abs. 2 Z 2 und Abs. 3 Z 2: vorstehende Bauteile.

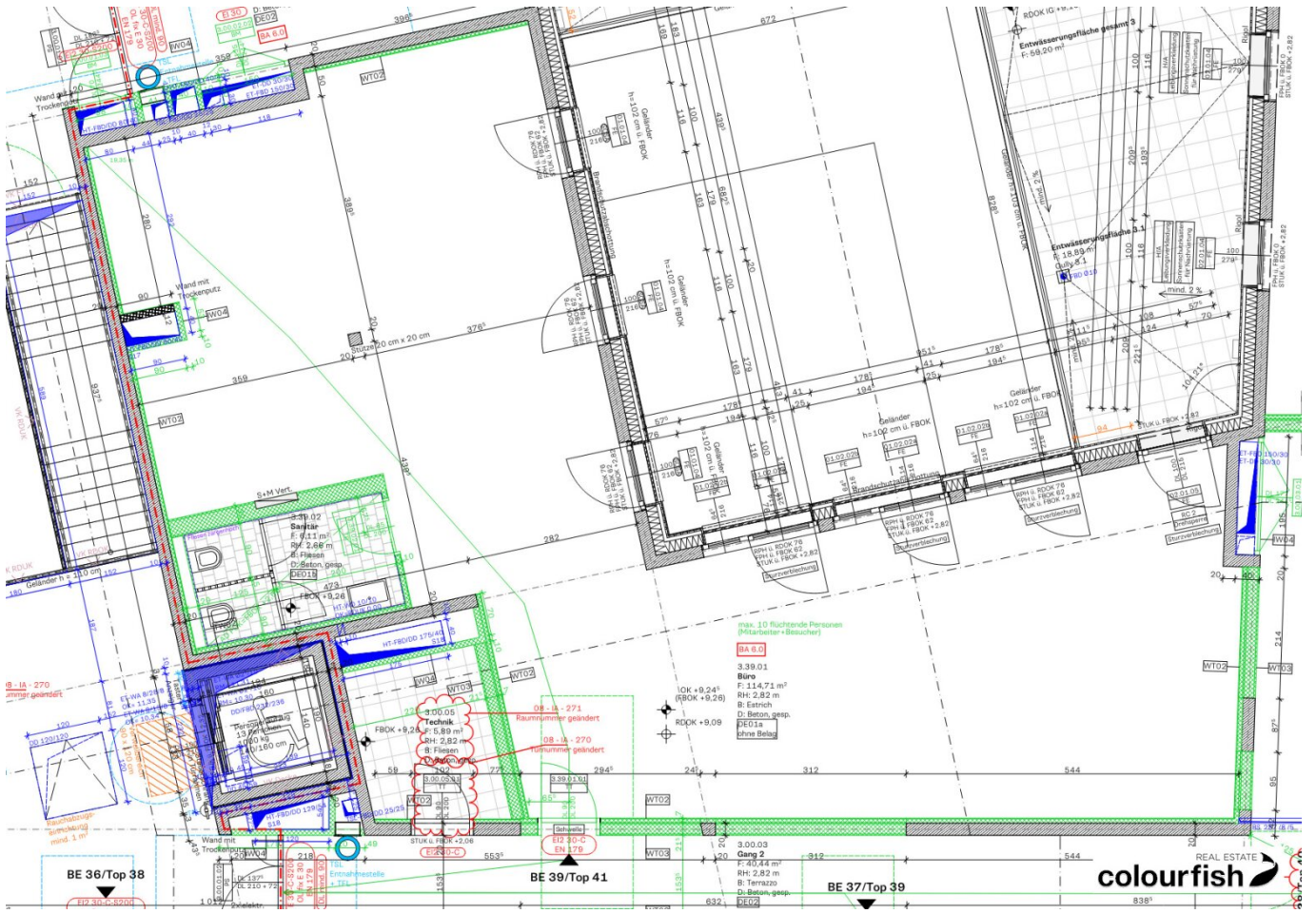
**Baufluchtlinie**

max. 10 flüchtende Personen  
 (Mitarbeiter+Besucher)  
**BA 6.0**  
 3.38.01  
 Büro  
 F: 111,23 m<sup>2</sup>  
 RH: 2,82 m  
 B: Estrich  
 D: Beton, gesp.  
 DE01a  
 ohne Belag

**WT03**  
 2,5 cm 2x GKF-Platte  
 2,5 cm CW 74+KF  
 1,25 cm 1x GKF-Platte  
 Dampfbremse  
 2,5 cm CW 74+KF  
 2,5 cm 2x GKF-Platte

06-237  
 Aufbau WT03 geändert







## Objektbeschreibung

In zentraler Lage direkt gegenüber der HTL Mödling kommen im Neubauprojekt JUWEL IM GRÜNEN zeitgemäße Büros zur Vermietung. Die Büroflächen liegen im 3. und damit letzten Bürogeschoss und weisen einen grundsätzlich flexiblen Grundriss auf. Die Raumkonfiguration kann noch an die Wünsche und Bedürfnisse der zukünftigen Mieter angepasst werden. Die Fertigstellung des Projekts ist für September 2024 geplant. Das gesamte Objekt wird mittels Geothermie in Kombination mit einer Photo-Voltaik Anlage über eine Bauteilaktivierung gekühlt und beheizt, wodurch eine nachhaltige und energiesparende Energieversorgung gewährleistet wird.

Das JUWEL IM GRÜNEN wurde nach den Plänen von Franz & Sue Architekten erbaut und beherbergt im Erdgeschoß eine BILLA Filiale sowie eine weitere Geschäftseinheit. In den zwei darüber liegenden Obergeschoßen befinden sich insgesamt 33 Betreuungseinrichtungen samt dazugehörigen Gemeinschaftsflächen. In der hauseigenen Tiefgarage können von den Mietern im Haus insgesamt 44 Stellplätze dazu gemietet werden, der Parkplatz vor dem Gebäude dient tagsüber als Kundeparkplatz für die BILLA Filiale.

### Verfügbare Fläche/Konditionen:

3. OG Top 37: ca. 117 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup> - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

**Weitere verfügbare Fläche/Konditionen:** 3. OG Gesamt: ca. 957 m<sup>2</sup>

Teilbar in:

Top 38: ca. 111 m<sup>2</sup>

Top 39: ca. 91 m<sup>2</sup>

Top 40: ca. 364 m<sup>2</sup> - teilbar in ca. 147 m<sup>2</sup> und ca. 217 m<sup>2</sup>

Top 41: ca. 114 m<sup>2</sup>

Nebeneinanderliegende Flächen können zu einer Einheit verbunden werden.

Nettomiete: € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup> - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

### Verfügbare Fläche im EG:

ca. 112 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 17,00/m<sup>2</sup> - Edelrohbau

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup> - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze zu einem Preis von € 110,00 brutto pro Monat angemietet werden.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Teppichboden
- Öffnbare Fenster
- Lift
- Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Autobuslinien: 216, 259, 263, 264

Stadtbuslinie: 1

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap