

## **Zentrales Büro Nähe Rathaus (klimatisiert!)**



**Objektnummer: 23070-5**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	168,42 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	168,42 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.794,98 €
<b>Kaltmiete</b>	2.300,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	473,46 €
<b>Heizkosten:</b>	74,27 €
<b>USt.:</b>	474,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.547,37 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**

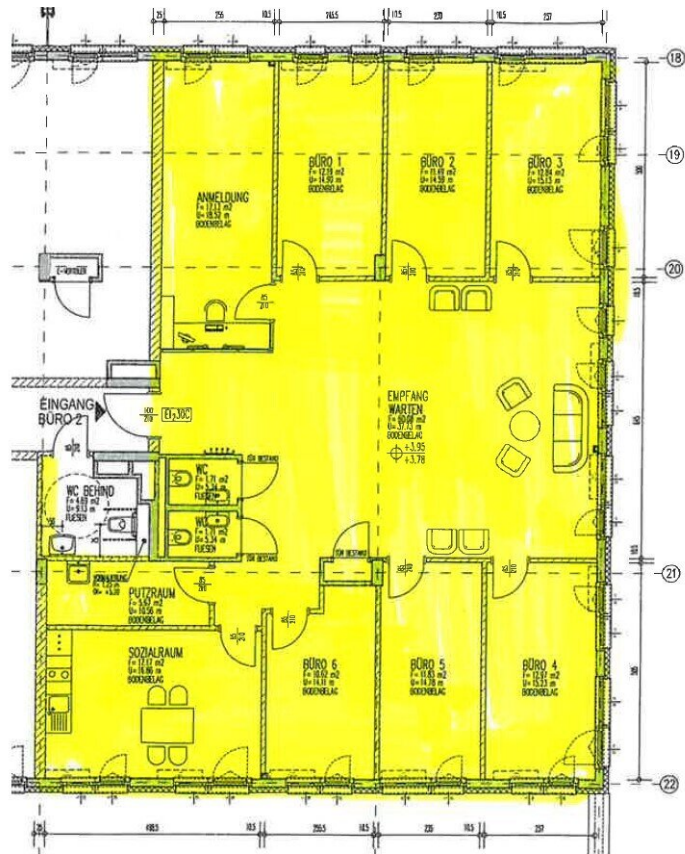
Rauch Immobilien GmbH  
Hauptstraße 40











## **Objektbeschreibung**

**Das zur unbefristeten 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.**

**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 über etwa 168m<sup>2</sup>.**

**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 1.794,98 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. Die monatliche Vorschreibung für Heizung beträgt derzeit Euro 74,27 netto.**

**Bei den Betriebskosten und Heizkosten handelt es sich um eine Akontozahlung mit jährlicher Abrechnung.**

**Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten. Eine Ablöse ist nicht zu bezahlen. Unbefristete Mietdauer, 3 Jahre Kündigungsverzicht des Mieters.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap