

## Büro/Praxis in Top Lage!



**Objektnummer: 310572**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neusiedler Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1888
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
WC:	1
Kaltmiete (netto)	473,00 €
Kaltmiete	551,21 €
Betriebskosten:	78,21 €
USt.:	110,24 €
Provisionsangabe:	

5 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Reiter**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 650 2627127







## Objektbeschreibung

Das Büro befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes und besticht durch seine hervorragende Lage.

Es hat eine Gesamtfläche von 43 Quadratmetern. Beim Betreten gelangt man in einen Vorraum mit einem Einbauschränk. Vom Vorraum führt eine Tür in den größeren Raum, der sich gut als Hauptarbeitsbereich oder Besprechungsraum eignet. Von dort aus gelangt man in einen kleineren, abgeschlossenen Raum, der ideal für konzentriertes Arbeiten, Telefonate oder als Archiv genutzt werden kann.

Die Gemeinschaftstoilette befindet sich am Gang im Erdgeschoss und wird von einem zweiten Büro genutzt.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.750m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap