

## **Sonniges, klimatisiertes Büro im Zentrum (Nähe Rathaus)**



**Objektnummer: 25012**

**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>                   | 232,00 m²                   |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 232,00 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 34,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,80               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.460,00 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.460,00 €                  |
| <b>Miete / m²</b>                    | 11,45 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 692,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

12.456,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



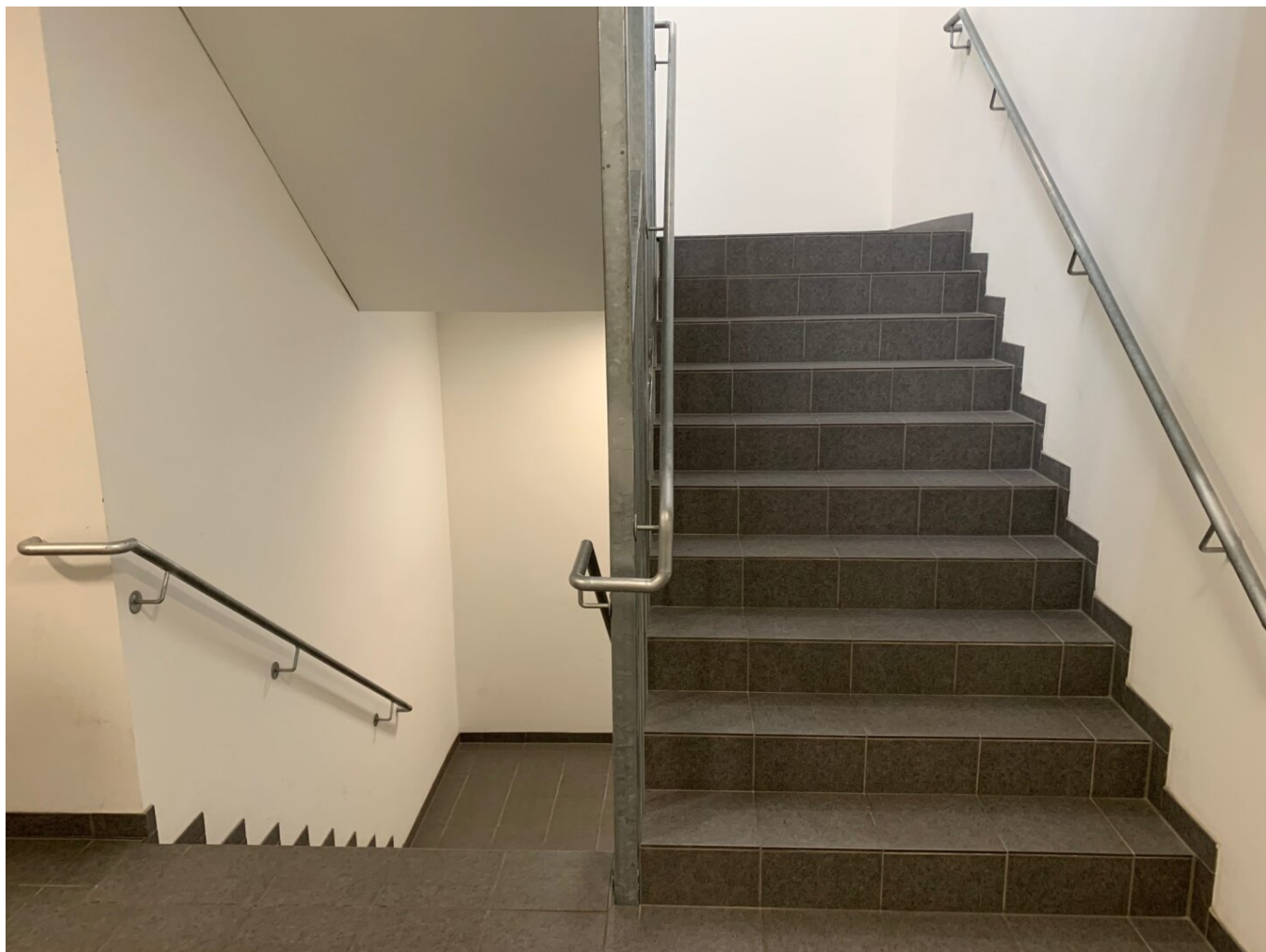
**Mag. Mario Rauch**

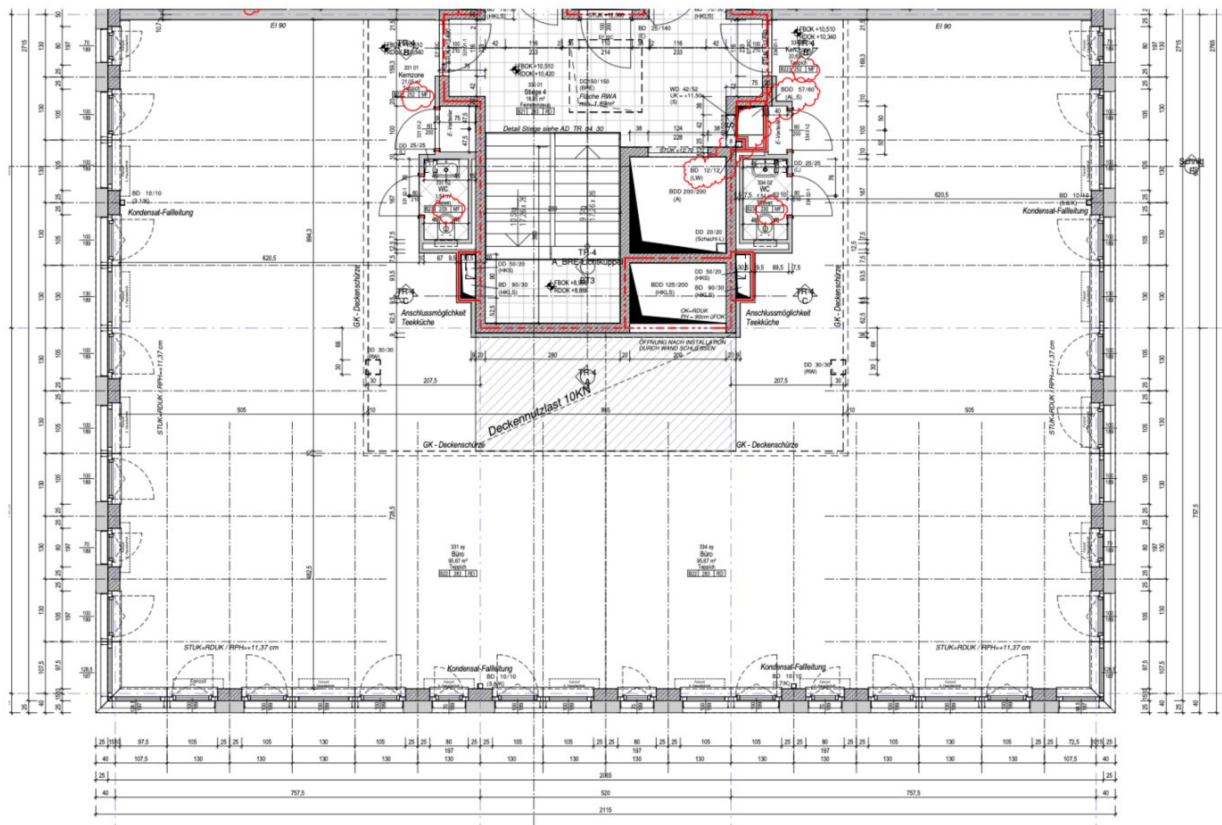
Rauch Immobilien GmbH  
Maria Theresien Straße 32-34/17  
1010 Wien

T +43 2236 52463









## **Objektbeschreibung**

**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**

#### **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