

**EXKLUSIVES PENTHOUSE-BÜRO MIT DIREKTLIFT,
TRAUMHAFTER DACHTERRASSE & PRESTIGE IN
MÖDLINGER BESTLAGE! 2 Garagenplätze in naher
Umgebung!**



Objektnummer: 338618578
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Wohnfläche:	218,00 m²
Zimmer:	5,50
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	3.361,22 €
Kaltmiete	3.998,00 €
Betriebskosten:	636,78 €

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

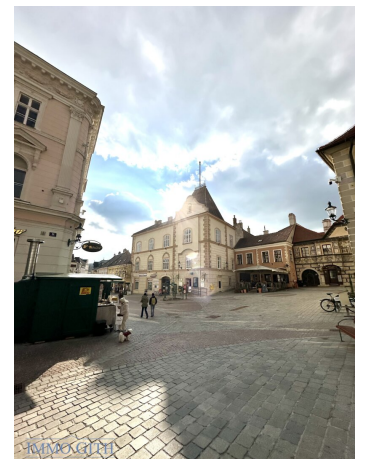
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

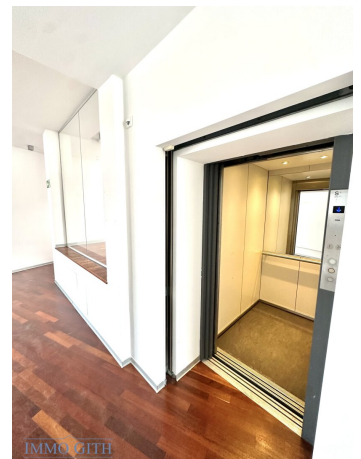
T +436769381429

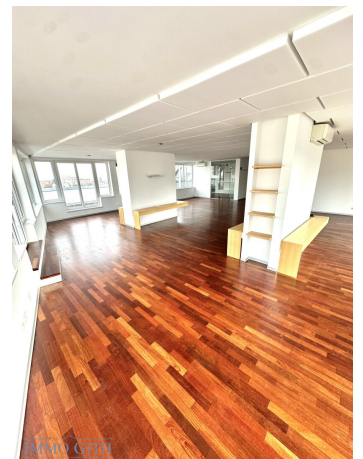
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





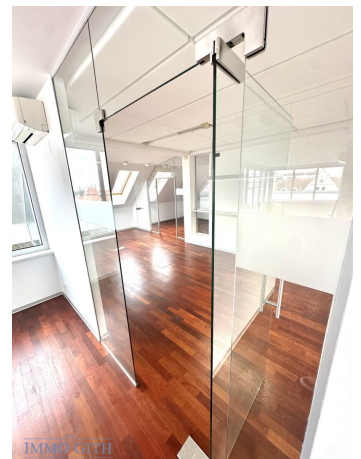


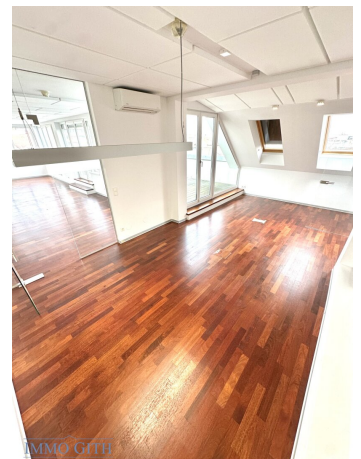


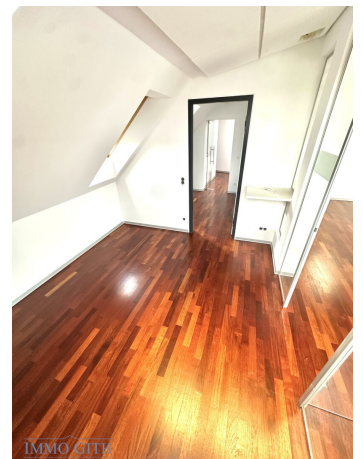










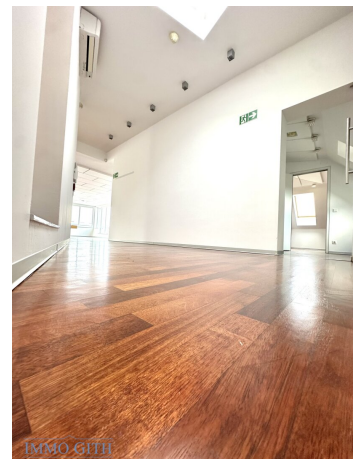




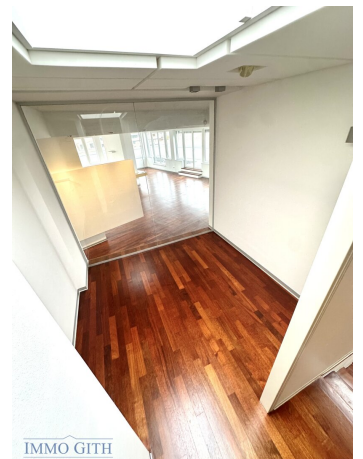
IMMO GITH

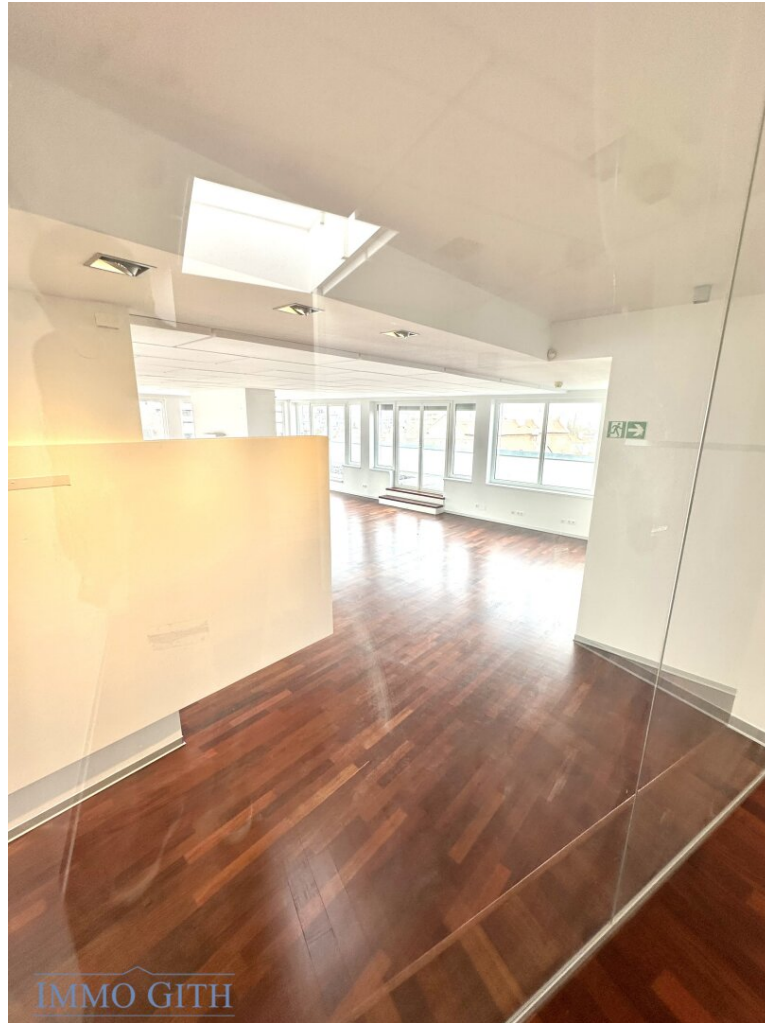


IMMO GITH



IMMO GITH





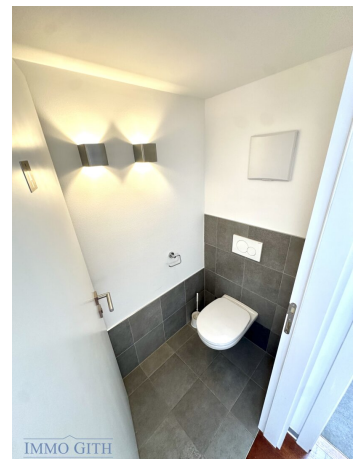
IMMO GITH



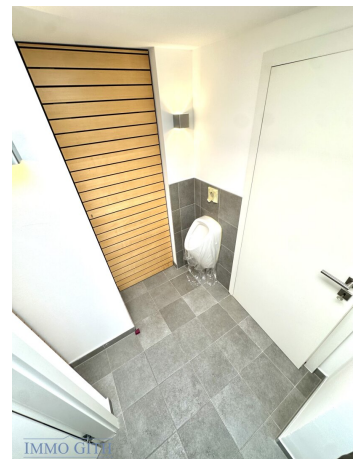
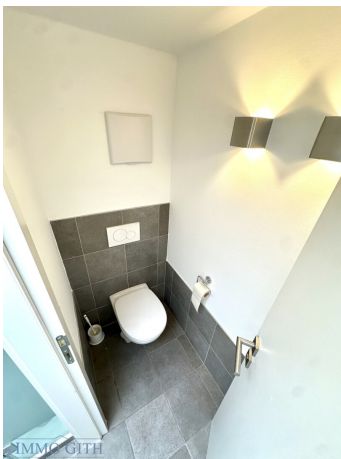
IMMO GITH

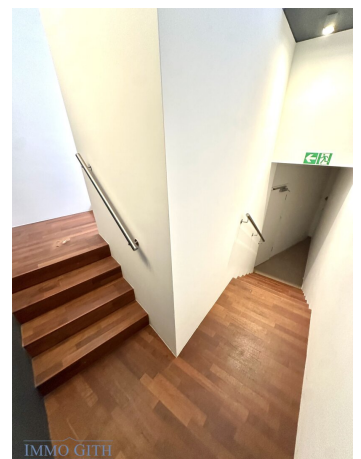


IMMO GITH











Objektbeschreibung

EXKLUSIVES PENTHOUSE-BÜRO MIT DIREKTLIFT, TRAUMHAFTER DACHTERRASSE & PRESTIGE IN MÖDLINGER BESTLAGE! 2 Garagenplätze in naher Umgebung!

Zur Vermietung gelangt ein einzigartiges, lichtdurchflutetes **Penthouse-Büro** in einem historischen Prachtgebäude in Mödling. Diese exklusive Bürofläche im 2. Dachgeschoß bietet auf ca. **218 m²** eine außergewöhnliche Kombination aus modernem Arbeiten, repräsentativem Ambiente und einem atemberaubenden Panoramablick über die Stadt.

Über den Lift gelangen Sie **direkt in das Penthouse-Büro**, das mit einer offenen und flexiblen Raumgestaltung überzeugt. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, inspirierendes Arbeitsumfeld, das produktives und kreatives Arbeiten fördert. Der stilvolle **Empfangsbereich** bietet eine repräsentative Atmosphäre für Kunden und Geschäftspartner.

Ein besonderes Highlight ist die **160 m² große Dachterrasse**, die sich direkt an die Bürofläche anschließt. Sie eignet sich perfekt für **Outdoor-Meetings, entspannte Pausen oder exklusive Veranstaltungen in einer außergewöhnlichen Kulisse**.

Zusätzlich verfügt das Penthouse-Büro über eine kompakte **Teeküche**, ideal für Kaffeepausen oder kleine Snacks. Ein verglaster Raum ergänzt das funktionale Konzept und kann als **Technik-, Drucker- oder Archivraum** genutzt werden. Die getrennten **Damen- und Herren-WCs** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die hochwertige Ausstattung umfasst **Parkettböden, stilvolle Fliesen und eine moderne Fernwärmeheizung**. Optional können in der nahegelegenen Tiefgarage Stellplätze angemietet werden.

Dieses exklusive **Penthouse-Büro** vereint **Prestige, modernes Arbeiten und erstklassige Lage** in einem außergewöhnlichen Objekt

Die Kosten (gewerbliche Anmietung):

Nettomiete: € 3.361,22

Betriebskosten: € 636,78

Zwischensumme: € 3.998,--

Heizkosten-Akonto: € 255,72

GESAMT netto: € 4.253,72

Umsatzsteuer (20%): € 850,74

GESAMT brutto: € 5.104,46

Ablöse: **ABLÖSEFREI!**

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihre neue Wohnung im Herzen Mödlings zeigen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap