

## **Arbeiten, wo andere flanieren – Exklusives Büro im DG der Mödlinger Altstadt**



Image00023

**Objektnummer: 141/85134**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Nutzfläche:</b>	250,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Gesamtmiete</b>	6.657,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.450,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	890,20 €
<b>Heizkosten:</b>	208,06 €
<b>USt.:</b>	1.109,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653



Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

Inmitten der historischen Altstadt von Mödling, direkt in der Fußgängerzone, erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Bürofläche mit ca. 250 m<sup>2</sup>. Helles Licht, großzügige Räume und zwei Terrassen schaffen eine Atmosphäre, die produktives Arbeiten und repräsentatives Auftreten perfekt verbindet.

Über den Lift erreichen Sie die Einheit bequem und treten direkt in den ca. 99 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Büroraum, der gleichzeitig als großzügiger Empfangsbereich genutzt werden kann. Von hier aus führen vier Ausgänge direkt auf die Terrasse, ideal für Pausen an der frischen Luft oder Kundenempfänge unter freiem Himmel.

Eckdaten im Überblick:

- Fläche: ca. 250 m<sup>2</sup> (1.Dachgeschoss mit Lift)
- Raumaufteilung: 6 Büroräume, Küche, 2 WCs, 2 Terrassen
- Heizung: ZH Fernwärme
- Böden: Parkett und Fliesen
- Fenster: Kastenfenster saniert 2022/2023
- Verfügbarkeit: ab April

Kaution: 3BMM

Provision: 3BMM

Mietdauer: unbefristet möglich

Vergebührung beim Finanzamt (abhängig von der Mietdauer)

Optional steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

Das Haus bietet neben Büroflächen auch Veranstaltungssäle, die sich hervorragend für Vernissagen, Hochzeiten oder Bälle eignen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Eduscho-Shop sowie der Optiker Fielmann, sodass eine hervorragende Nahversorgung garantiert ist.

Überzeugen Sie sich selbst!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese exklusive Bürofläche über den Dächern von Mödling.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.