

## **repräsentatives Büro in generalsanierter Herrschaftsvilla**



**Objektnummer: 7110/124**

**Eine Immobilie von VII Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Adresse           | Brühler Straße |
| Art:              | Büro / Praxis  |
| Land:             | Österreich     |
| PLZ/Ort:          | 2340 Mödling   |
| Baujahr:          | 1997           |
| Zustand:          | Gepflegt       |
| Alter:            | Neubau         |
| Nutzfläche:       | 123,14 m²      |
| Bürofläche:       | 123,14 m²      |
| Zimmer:           | 2              |
| Bäder:            | 1              |
| WC:               | 1              |
| Kaltmiete (netto) | 1.400,00 €     |
| Kaltmiete         | 1.646,28 €     |
| Betriebskosten:   | 246,28 €       |
| USt.:             | 329,26 €       |
| Infos zu Preis:   |                |

zzgl. Heizung /Strom/Internet/TV/udgl.

## Ihr Ansprechpartner



**Viktor Igáli-Igálffy**

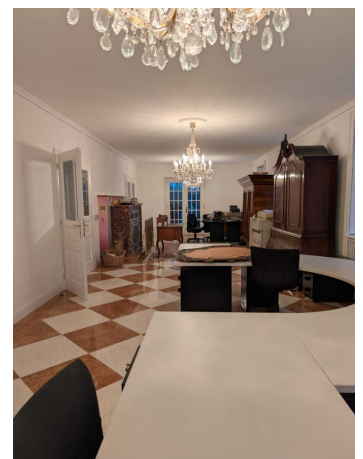
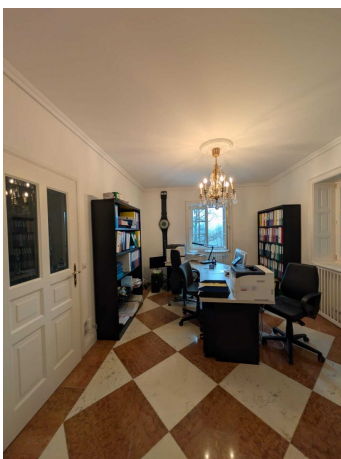
VII Immobilien e.U.  
Liechtensteinstraße 1/1  
2345 Brunn am Gebirge

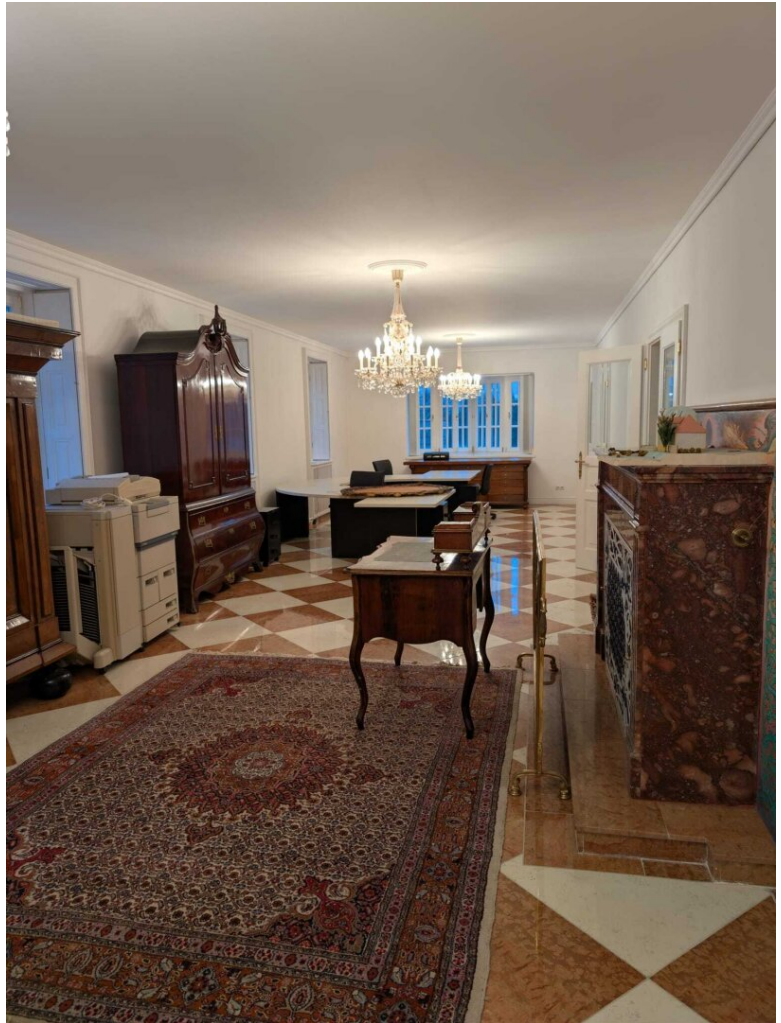
T 0677/63484945

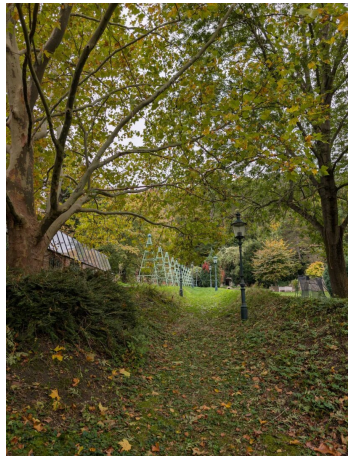
H 0677/63484945

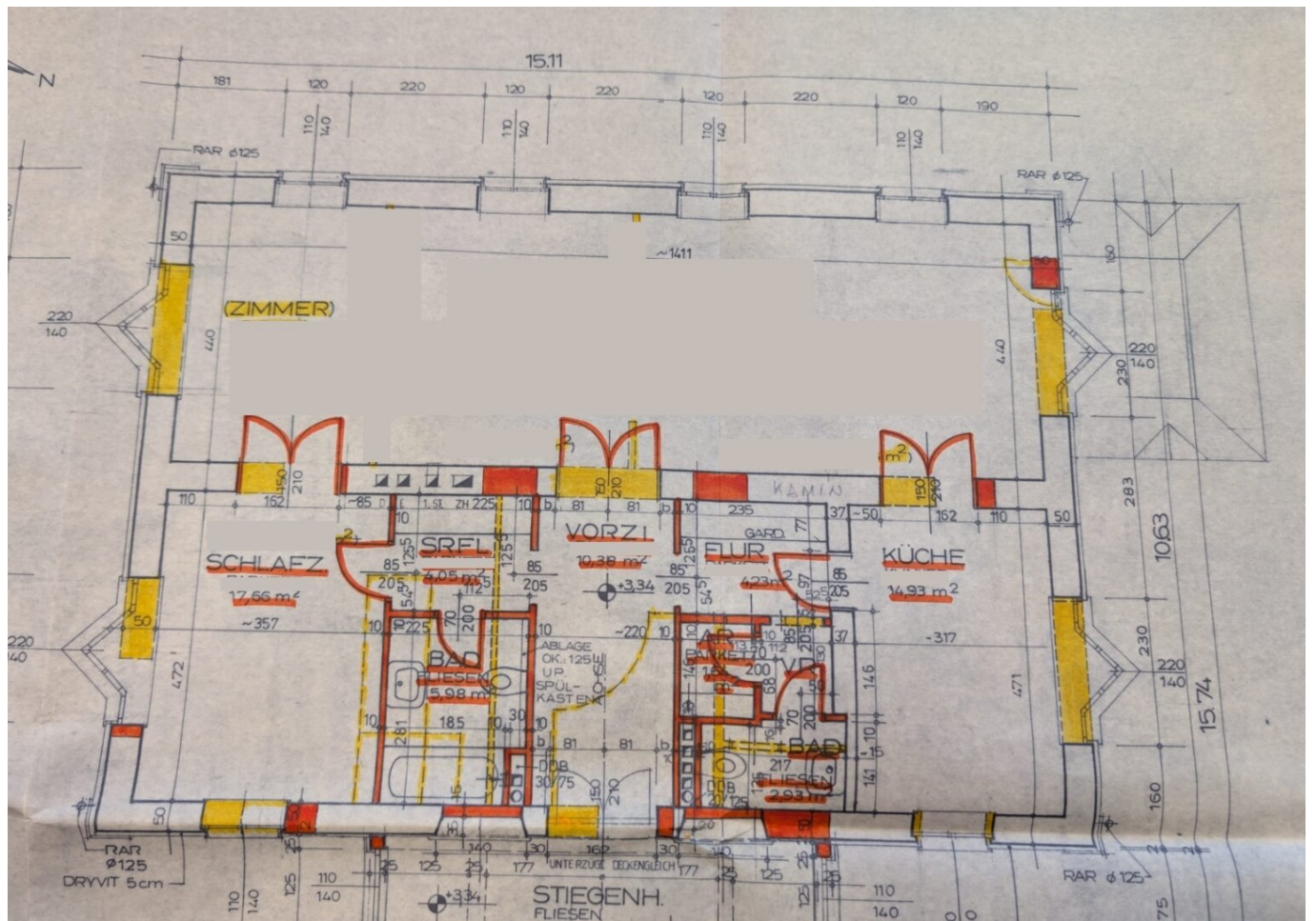
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

### Exklusives Büro in charmanter Villa zwischen Mödling und Hinterbrühl

Zur Vermietung gelangt eine **einzigartiges objekt** in einer repräsentativen Villa in begehrter Wohnlage zwischen Mödling und der Hinterbrühl.

Das Haus umfasst insgesamt nur drei Einheiten und bietet dadurch ein **besonders ruhiges Ambiente**.

Die Liegenschaft präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

**Das zur Anmietung stehende Büro** befindet sich im 1. Obergeschoß (Kein Lift) und wurde ursprünglich nicht für eine Fremdvermietung konzipiert – dementsprechend **hochwertig ist die Ausstattung**.

Edler **italienischer Marmor** verleiht den Räumen eine eindrucksvolle Kulisse.

Der Zugang erfolgt über ein allgemeines Stiegenhaus mit **eigenem Eingang** zur Top 2. Ein Lift ist nicht vorhanden, das Büro ist daher nicht barrierefrei ausgestaltet.

1 Garagenstellplatz sowie ~ 2-3 Parkplätze im Innenhof sind vorhanden und können angemietet werden. Des weiteren gibt es gute Parkmöglichkeiten auf der Straße - aktuell keine Kurzparkzone.

**Das Haus verfügt über eine moderne Wärmedämmung (WDVS)!**

**Das Büro wurde 1997 generalsaniert und alles neu hergestellt.**

### Raumaufteilung (ca. 123,14m<sup>2</sup>)

- Diele/Vorraum
- Abstellnische
- Bad mit WC
- Chef-Büro

- Großraumbüro (Abtrennungen bautechnisch möglich)
- Küche
- 2. WC
- Abstellraum

Das Büro wird mittels **Gaszentralheizung** beheizt (Radiatoren in allen Räumen). Die monatlichen Heizkosten werden über realistische Akontobeträge abgerechnet.

**Aktuell werden hierfür gesondert € 230,00 brutto eingehoben.**

#### **Anmietungsbedingungen und Hinweise**

- Mietdauer nach Absprache: **kurz- oder langfristig möglich, befristeter Vertrag**

#### **Miete:**

- Hauptmietzins: € 1.400 p.m.
- BK-Akonto: € 246,28 p.m.
- Umsatzsteuer: € 329,26 p.m.
- **Gesamt: € 1.975,54 p.m.**

**zzgl Heizkosten € 230 p.m. (inkl. USt.)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.750m

Straßenbahn <5.750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap