

Modernes Kleinbüro in Mödling SOL4 mit Terrasse



Objektnummer: 6361

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Nutzfläche:	44,05 m ²
Heizwärmebedarf:	11,51 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	550,62 €
Kaltmiete	810,52 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	259,90 €
USt.:	162,10 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15
H +43 664 930 40 909

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









Objektbeschreibung

SOL4 mehr als ein Büro: Moderne Passivhaus-Architektur mit markanter Solarfassade führt inspirierende Menschen verschiedener Branchen zusammen.

SOL4 ist ein voll serviciertes Bürozentrum mit gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen, in dem man nur die eigene Fläche bezahlt. Das dreigeschossige Gebäude erschließt sich von der Guntramsdorfer Straße aus und bietet einen Vorplatz mit Besucherparkplätzen und einer Fahrradabstellfläche. SOL4 grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Eichkogel. Dieses bietet von den Büros und den gemeinsam genutzten Terrassen aus eine prächtige Aussicht ins Grüne. SOL4 ist ein Passivhaus auf hohem Niveau. Der Ziegelbau besteht aus recyclingbaren natürlichen Materialien (z.B. zementfreiem Beton) mit einer Photovoltaik-Fassade. Solarpaneele am Dach sorgen für Warmwasser, Erdwärme-Sonden liefern Wärme, die im aktivierten Betonkern gespeichert wird. Die Passivhaus-Technik der kontrollierten Lüftung gewährleistet permanent ein optimales Raumklima in den Büros. Der gesamte Innenausbau ist mit lösungsmittelarmen Farben und schadstofffreien Platten ökologisch optimiert. Die Oberflächen in den Büroräumen werden vor Übergabe durch den Eigentümer saniert.

Die Mödlinger Innenstadt (Fußgängerzone) ist 2,4 km entfernt (ca. 5 min mit dem PKW). Die HTL Mödling liegt in 800 m Entfernung. Ein Lebensmittelmarkt (Billa) befindet sich in 100 m Entfernung und im benachbarten WIFI gibt es eine öffentlich zugängliche Kantine.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Top 14: ca. 44,05 m² - netto € 12,50 m²/Monat

Betriebskosten: netto € 5,90/m²/Monat

Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.

Folgende allgemeine Bereiche stehen den Mietern im Haus zur Verfügung:

- Besprechungsraum für 10 Personen
- Küche und Erholungsraum
- Do-it-yourself Cafeteria
- Sanitärräume, Sauna, Dusche

- begrünte Dachterrasse mit Eichkogelblick
- ausreichend Parkplätze am Grundstück
- Fahrradabstellplätze im überdachten Bereich

Büro-Ausstattung:

- Lift
- Bodentanks
- tw. Parkettboden
- Außenjalousien
- Öffenbare Fenster
- Bürobeleuchtung

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Badner Bahn Station Neu Guntramsdorf

Bus: 263, 363

Bahnhof Mödling

Stadtbus Linie 3 bis WIFI

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A2 (Abfahrt Wiener Neudorf) über B11

Straßenanbindung B11 (Mödlingerstraße), B17 (Triester Straße)

Wien Zentrum in ca. 35 Minuten erreichbar

Flughafen Wien Schwechat in ca. 30 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

U-Bahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap