

**Frühsommer-Sensation: 161m<sup>2</sup> Büro-, Praxis- oder  
Wohnimmobilie für NUR € 10,--/m<sup>2</sup> Miete monatlich!**



Perlhofgasse 2

**Objektnummer: 2694/1103**

**Eine Immobilie von Seeste Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2372 Gießhübl
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.612,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.078,41 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	466,41 €
<b>Heizkosten:</b>	254,40 €
<b>USt.:</b>	466,56 €

## Ihr Ansprechpartner

**Carmen Brodl**

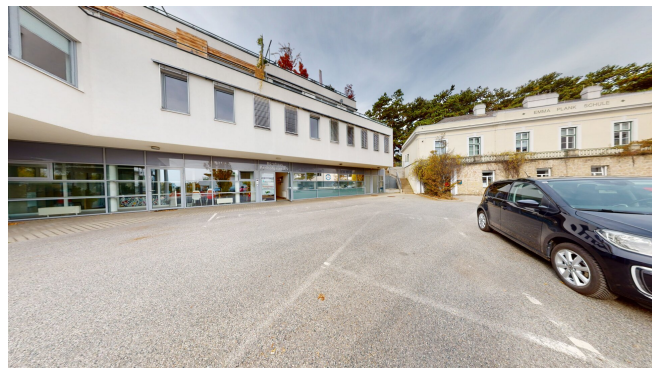
Seeste Bau GmbH  
Perlhofgasse 2B  
2372 Gießhübl

T +43 2236 865068

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

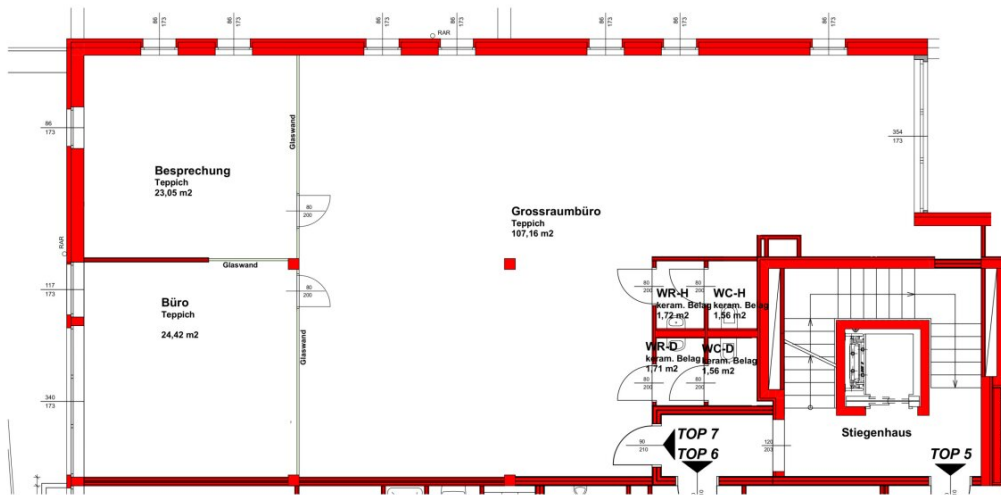






PROJEKT:  
**BÜRO-/WOHNHAUS KERNGEBIET**  
 2372 Gießhübl/Wien Perlhofgasse 2/2

# VERTRAGSPLAN



MEZZANIN	TOP 7
NUTZFLÄCHE:	161,18m <sup>2</sup>
STELLPLATZ:	12
STAND:	15.01.2024

Seeste Asset GmbH  
 Perlhofgasse 2B · 2372 Gießhübl / Wien  
 Tel: 02236 / 865 068  
 Fax: 02236 / 865 068 68  
[www.seeste.at](http://www.seeste.at)  
[mail@seeste.at](mailto:mail@seeste.at)

Ein Unternehmen der Firmengruppe



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisstandort in 2372 Gießhübl, Niederösterreich!

Diese attraktive Immobilie befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet Ihnen auf rund 3 Zimmern ideale Voraussetzungen für Ihr Business. Mit einer Gesamtmiete von 2.494,09 € können Sie hier professionell und komfortabel arbeiten.

Ein Personenaufzug garantiert barrierefreien Zugang zur ersten Etage, während der Reinigungsservice für Sauberkeit und Hygiene sorgt – so können Sie sich voll und ganz auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren. Die vorhandene DV- / EDV-Verkabelung ermöglicht eine unkomplizierte Einrichtung Ihrer IT-Infrastruktur und unterstützt moderne Arbeitsprozesse optimal.

Die Lage dieser Immobilie besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sowohl der Bus als auch ein schneller Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, was Ihren Kunden und Mitarbeitern eine bequeme Anreise ermöglicht. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxis, Apotheke, Schule sowie Supermarkt - eine perfekte Kombination aus Arbeits- und Versorgungsinfrastruktur.

Diese Büro- oder Praxisfläche ist die ideale Lösung für Unternehmer, die Wert auf Qualität, praktische Ausstattung und eine erstklassige Lage legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren neuen Standort in Gießhübl, der Ihren Ansprüchen an Funktionalität und Komfort voll gerecht wird.

Diese Immobilie kann auch als Wohnung angemietet werden!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung! Ihr neues Büro wartet auf Sie.

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

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktinformationen** bearbeiten können.

Für Besichtigungen, Fragen zu den Objekten, oder bei generellen Anfragen stehen wir gerne zu den üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung.

Mehr auf unserer Homepage: <https://www.seeste.at>

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap