# SUPER Herbst-Aktion! NUR € 9,--/m² Miete monatlich! 161m² Büro-, Praxis- oder Wohnimmobilie in Gießhübl!



Perlhofgasse 2

**Objektnummer: 2694/1103**

**Eine Immobilie von Seeste Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2372 Gießhübl |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Bürofläche:** | 161,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 45,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.449,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.915,41 € |
| **Miete / m²** | 9,00 € |
| **Betriebskosten:** | 466,41 € |
| **Heizkosten:** | 254,40 € |
| **USt.:** | 433,96 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Hofstätter**

Seeste Bau GmbH
Perlhofgasse 2B
2372 Gießhübl

T +43 2236 865068

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












Bürohaus
Fernkorngasse 272

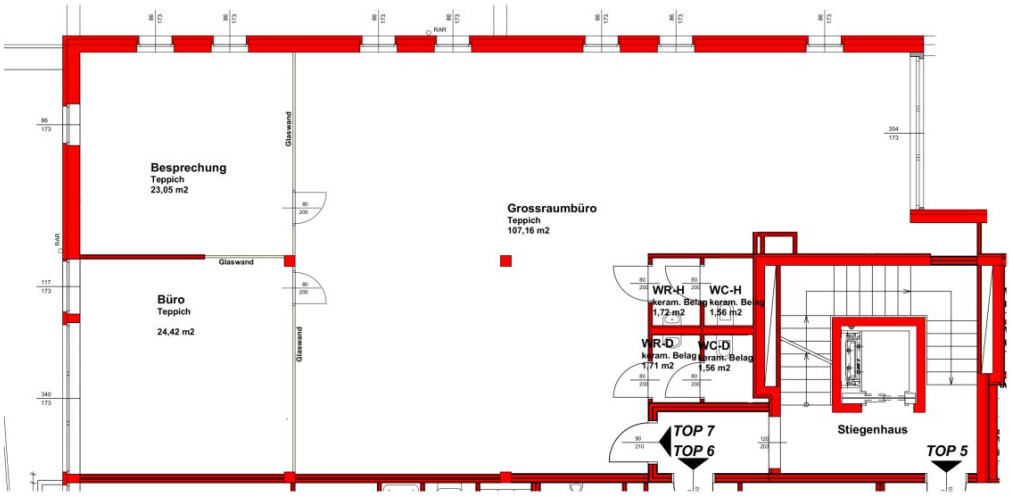






PROJEKT:
**BÜRO-/ WOHNHAUS KERNGEBIET**
2372 Gießhübl/Wien Perlhofgasse 2/2

# VERTRAGSPLAN




| MEZZANIN | TOP 7 |
|---|---|
| NUTZFLÄCHE: | 161,18m² |
| | |
| | |
| 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
mail@seeste.at


Ein Unternehmen der Firmengruppe

SEESTE

# 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 Immobiilie 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