

**CHARMANTES STUDIO IN BESTER LAGE! Miet-Rochade möglich! Massagestudio, Künstlerwerkstatt, Nagelstudio, Büro, Werkstatt, usw...Vielseitig nutzbar!**



**Objektnummer: 7811**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Bürofläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	600,00 €
<b>USt.:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marion Duregger

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

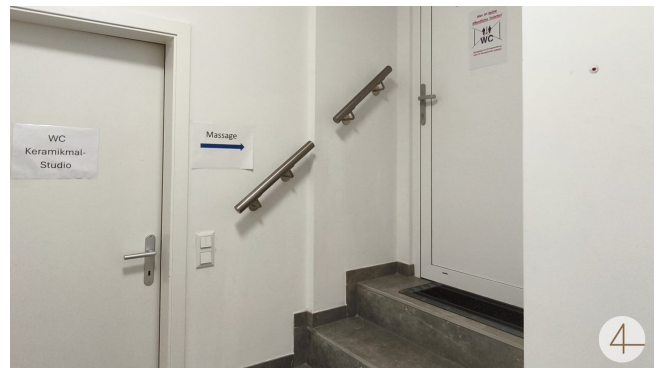
T 0699 / 192 48 160

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











## Objektbeschreibung

In der historischen Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Bezirk Mödling liegt dieses charmante Ein-Zimmer-Studio mit Terrasse in wunderschöner Lage mit Blick auf den blühenden Garten - Sie werden die ruhige Lage genießen.

Miet-Rochade möglich!

Die Immobilie ist vielseitig nutzbar als **Büro, Joga-, Massagestudio, Therapieraum, Künstlerwerkstatt, Nagelstudio, Werkstatt, usw...** **Das Studio kann für einen Tag/Monat mehrere Tage/Monat gemietet werden!**

Die kurze Distanz ins Zentrum von Perchtoldsdorf sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen diese Immobilie hochinteressant.

**Dieses hübsche 1-Zimmer-Studio erfüllt alle Träume und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:**

- **Studio ca. 40 m<sup>2</sup>** mit Kochzeile
- Terrasse
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC

Das Objekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- Zentrum von Perchtoldsdorf
- Supermärkte ca. 300 m entfernt
- abwechslungsreiche Gastronomie
- öffentliche kostenlose Parkplätze



**Wenn Sie im Nahbereich von Wien aber dennoch im Grünen arbeiten wollen, dann sind sie hier genau richtig!**

Kosten:

Monatliche Miete: € 600,- (inkl. Betriebskosten, exklusive 20% Umsatzsteuer)

Bruttomiete inkl. BK € 720,- exklusive Energiekosten

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust

**Keine Mietvertragserrichtungsgebühr!**

Heizkosten und Warmwasserpauschale (Gasheizung) im Rahmen der üblichen Raumtemperatur (max.21 Grad) monatlich € 120,00 Euro plus 20% UST € 24 = Bruttokosten Heizung € 144,00/Monat

Stromverbrauch wird extra abgerechnet, entsprechend dem Verbrauch mittels eigenem Zähler!

Zusätzliches Heizen oder Kühlen erfolgt mittels eingebauter neuer Klimaanlage.

Bezug ab 1.4.2025!

Miet-Befristung auf 4 Jahre mit Option auf Verlängerung!

**Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 68,12 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse C entspricht.

**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 19248160](tel:069919248160) zur Verfügung.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.