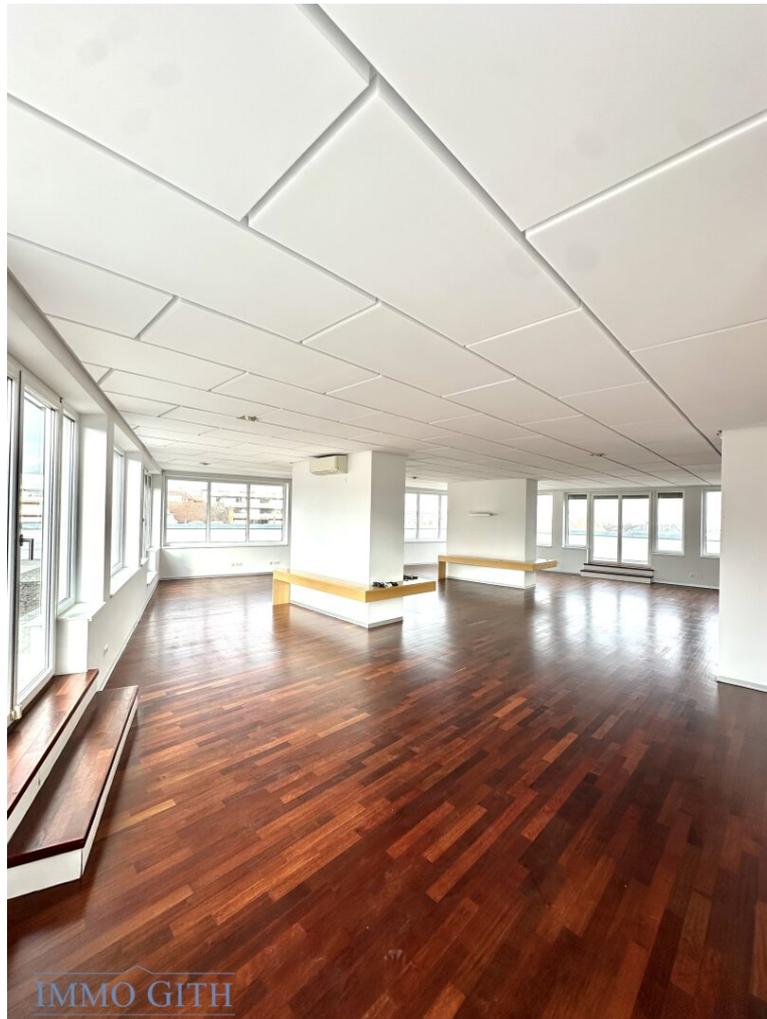


**EXKLUSIVES PENTHOUSE-BÜRO MIT DIREKTLIFT,
TRAUMHAFTER DACHTERRASSE & PRESTIGE IN
MÖDLINGER BESTLAGE! 2 Garagenplätze in naher
Umgebung!**



IMMO GITH

Objektnummer: 338618578

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2340 Mödling |
| Wohnfläche: | 218,00 m ² |
| Zimmer: | 5,50 |
| Terrassen: | 1 |
| Kaltmiete (netto) | 3.361,22 € |
| Kaltmiete | 3.998,00 € |
| Betriebskosten: | 636,78 € |

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

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







IMMO GITH



IMMO GITH



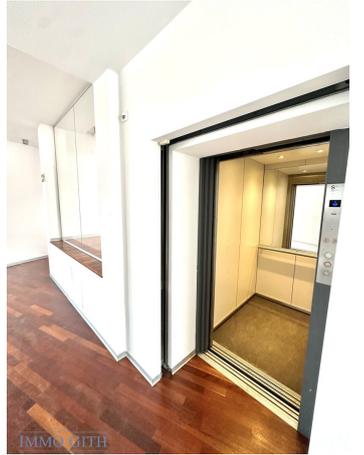
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



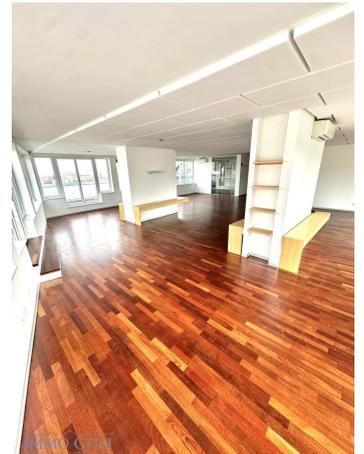
IMMO GITH



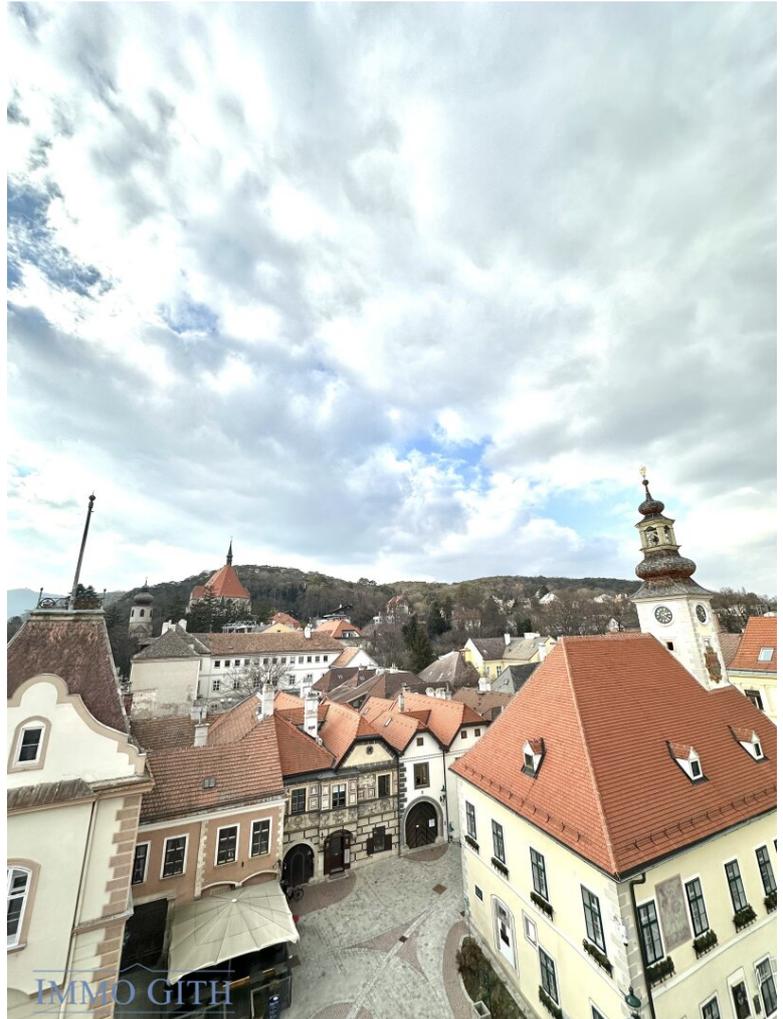
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





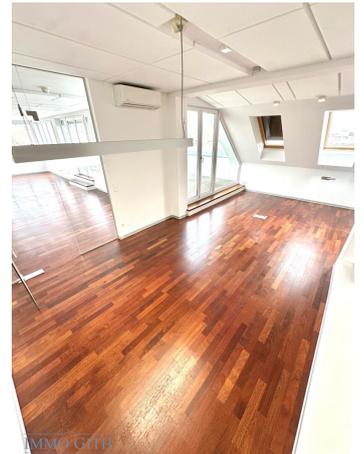




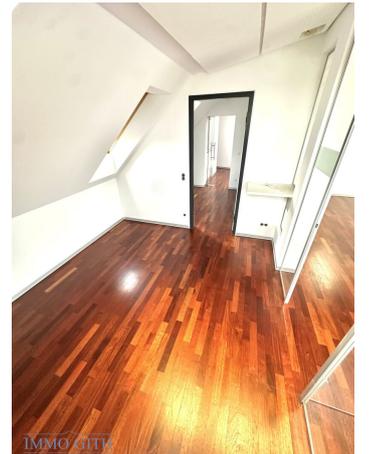
IMMO GITH



IMMO GITH

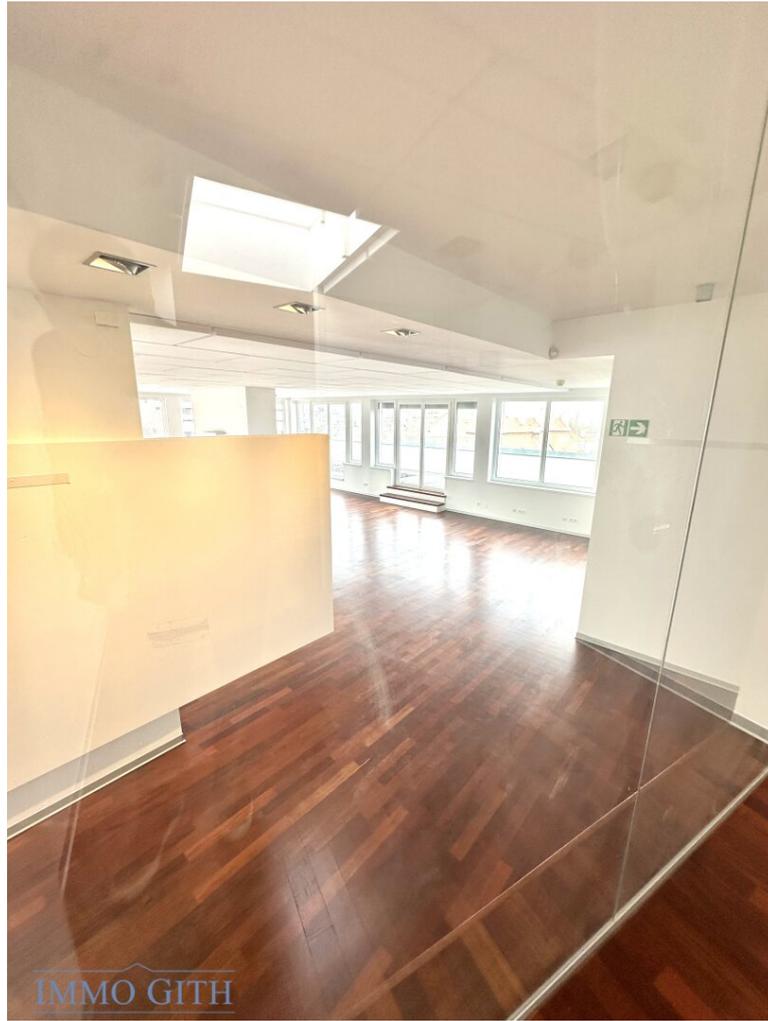


IMMO GITH









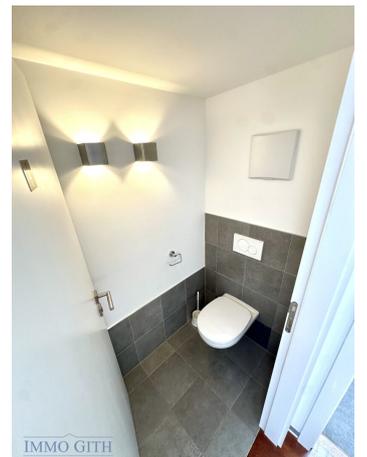
IMMO GITH



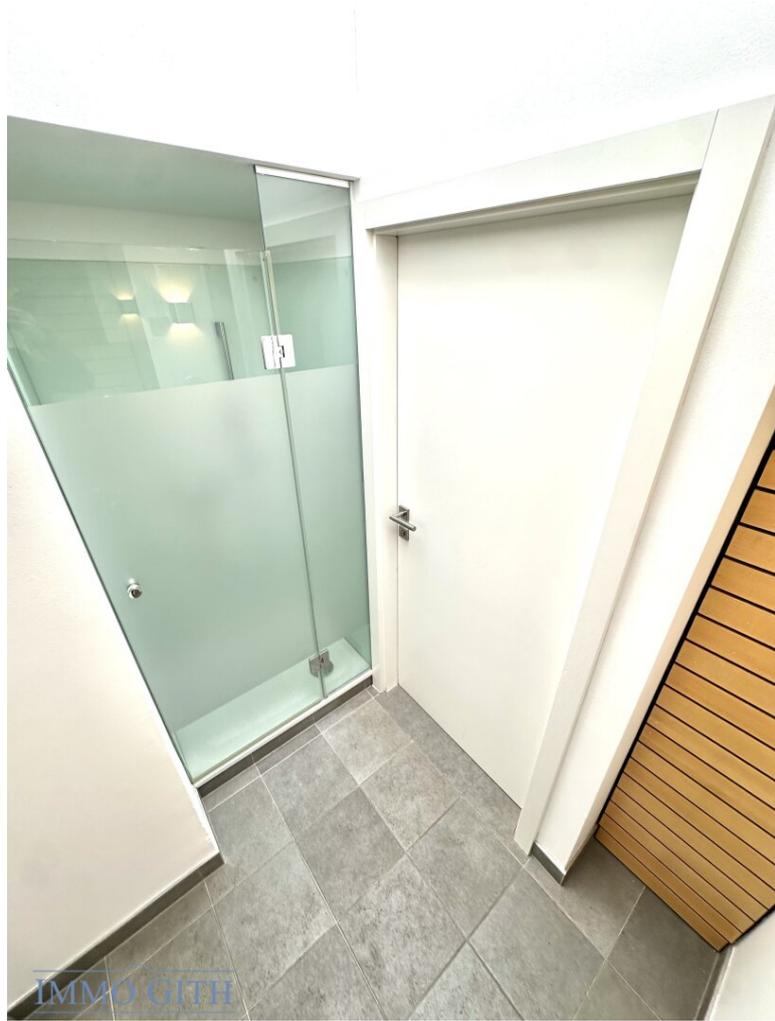
IMMO GITH



IMMO GITH











Objektbeschreibung

EXKLUSIVES PENTHOUSE-BÜRO MIT DIREKTLIFT, TRAUMHAFTER DACHTERRASSE & PRESTIGE IN MÖDLINGER BESTLAGE! 2 Garagenplätze in naher Umgebung!

Zur Vermietung gelangt ein einzigartiges, lichtdurchflutetes **Penthouse-Büro** in einem historischen Prachtgebäude in Mödling. Diese exklusive Bürofläche im 2. Dachgeschoß bietet auf ca. **218 m²** eine außergewöhnliche Kombination aus modernem Arbeiten, repräsentativem Ambiente und einem atemberaubenden Panoramablick über die Stadt.

Über den Lift gelangen Sie **direkt in das Penthouse-Büro**, das mit einer offenen und flexiblen Raumgestaltung überzeugt. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, inspirierendes Arbeitsumfeld, das produktives und kreatives Arbeiten fördert. Der stilvolle **Empfangsbereich** bietet eine repräsentative Atmosphäre für Kunden und Geschäftspartner.

Ein besonderes Highlight ist die **160 m² große Dachterrasse**, die sich direkt an die Bürofläche anschließt. Sie eignet sich perfekt für **Outdoor-Meetings, entspannte Pausen oder exklusive Veranstaltungen in einer außergewöhnlichen Kulisse**.

Zusätzlich verfügt das Penthouse-Büro über eine kompakte **Teeküche**, ideal für Kaffeepausen oder kleine Snacks. Ein verglaster Raum ergänzt das funktionale Konzept und kann als **Technik-, Drucker- oder Archivraum** genutzt werden. Die getrennten **Damen- und Herren-WCs** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die hochwertige Ausstattung umfasst **Parkettböden, stilvolle Fliesen und eine moderne Fernwärmeheizung**. Optional können in der nahegelegenen Tiefgarage Stellplätze angemietet werden.

Dieses exklusive **Penthouse-Büro** vereint **Prestige, modernes Arbeiten und erstklassige Lage** in einem außergewöhnlichen Objekt

Die Kosten (gewerbliche Anmietung):

Nettomiete: € 3.361,22

Betriebskosten: € 636,78

Zwischensumme: € 3.998,--

Heizkosten-Akonto: € 255,72

GESAMT netto: € 4.253,72

Umsatzsteuer (20%): € 850,74

GESAMT brutto: € 5.104,46

Ablöse: **ABLÖSEFREI!**

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihre neue Wohnung im Herzen Mödlings zeigen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap