

**JUWEL IM GRÜNEN - moderne Büroflächen nahe HTL  
Mödling zu mieten - Erstbezug**



**Objektnummer: 7251**

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

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Nutzfläche:</b>	111,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,62
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.557,22 €
<b>Kaltmiete</b>	1.835,29 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,07 €
<b>USt.:</b>	367,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

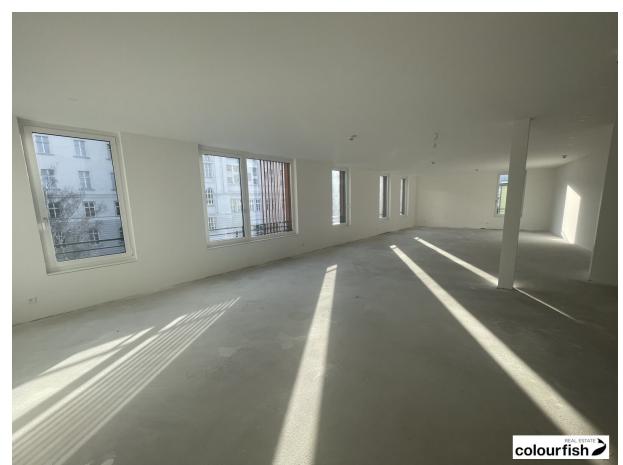


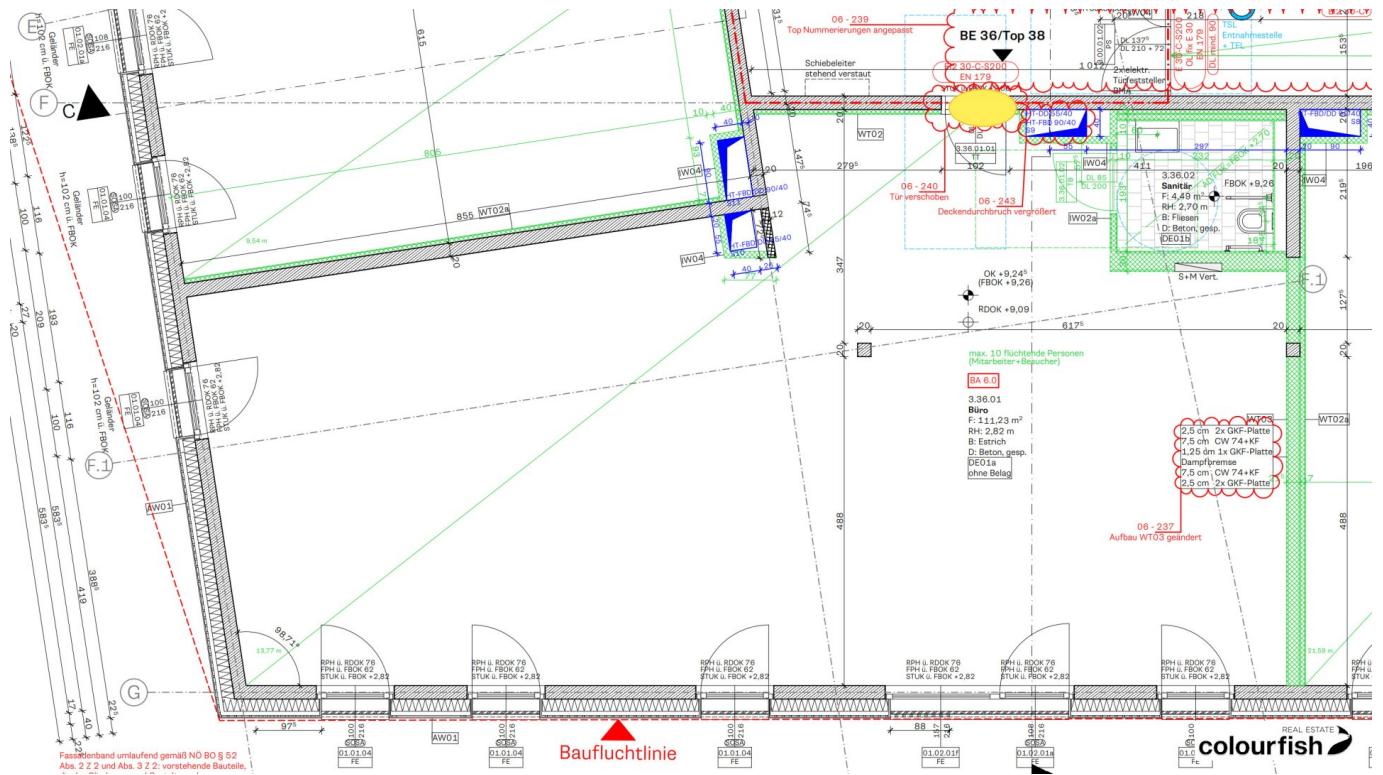
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# Objektbeschreibung

In zentraler Lage direkt gegenüber der HTL Mödling kommen im Neubauprojekt JUWEL IM GRÜNEN zeitgemäße Büros zur Vermietung. Die Büroflächen liegen im 3. und damit letzten Bürgeschoß und weisen einen grundsätzlich flexiblen Grundriss auf. Die Raumkonfiguration sowie die Oberflächengestaltung werden die Wünsche und Bedürfnisse der zukünftigen Mieter angepasst. Das gesamte Objekt wird mittels Geothermie in Kombination mit einer Photovoltaikanlage über eine Bauteilaktivierung gekühlt und beheizt, wodurch eine nachhaltige und energiesparende Energieversorgung gewährleistet wird.

Das JUWEL IM GRÜNEN wurde nach den Plänen von Franz & Sue Architekten erbaut und beherbergt im Erdgeschoß eine BILLA Filiale sowie ein Bistro (Eröffnung Anfang 2026). In den zwei darüber liegenden Obergeschoßen befinden sich insgesamt 33 Betreuungseinrichtungen samt dazugehörigen Gemeinschaftsflächen. In der hauseigenen Tiefgarage können von den Mietern im Haus insgesamt 44 Stellplätze dazu gemietet werden, der Parkplatz vor dem Gebäude dient tagsüber als Kundeparkplatz für die BILLA Filiale.

## **Verfügbare Fläche/Konditionen:**

3. OG Top 38: ca. 111 m<sup>2</sup> - netto € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 202 m<sup>2</sup>

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup> - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

## **Weitere verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top 39: ca. 91 m<sup>2</sup>

Nebeneinanderliegende Flächen können zu einer Einheit verbunden werden.

Nettomiete: € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup> - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

## **Verfügbare Fläche im EG:**

ca. 112 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 17,00/m<sup>2</sup> - Edelrohbau

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup> - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze zu einem Preis von € 110,00 brutto pro Monat angemietet werden.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

#### **Ausstattung:**

- Teppichboden
- Öffnbare Fenster
- Lift
- Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Autobuslinien: 216, 259, 263, 264

Stadtbuslinie: 1

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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap