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



Objektnummer: 7251

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Nutzfläche:	111,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,62
Kaltmiete (netto)	1.557,22 €
Kaltmiete	1.835,29 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	278,07 €
USt.:	367,05 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

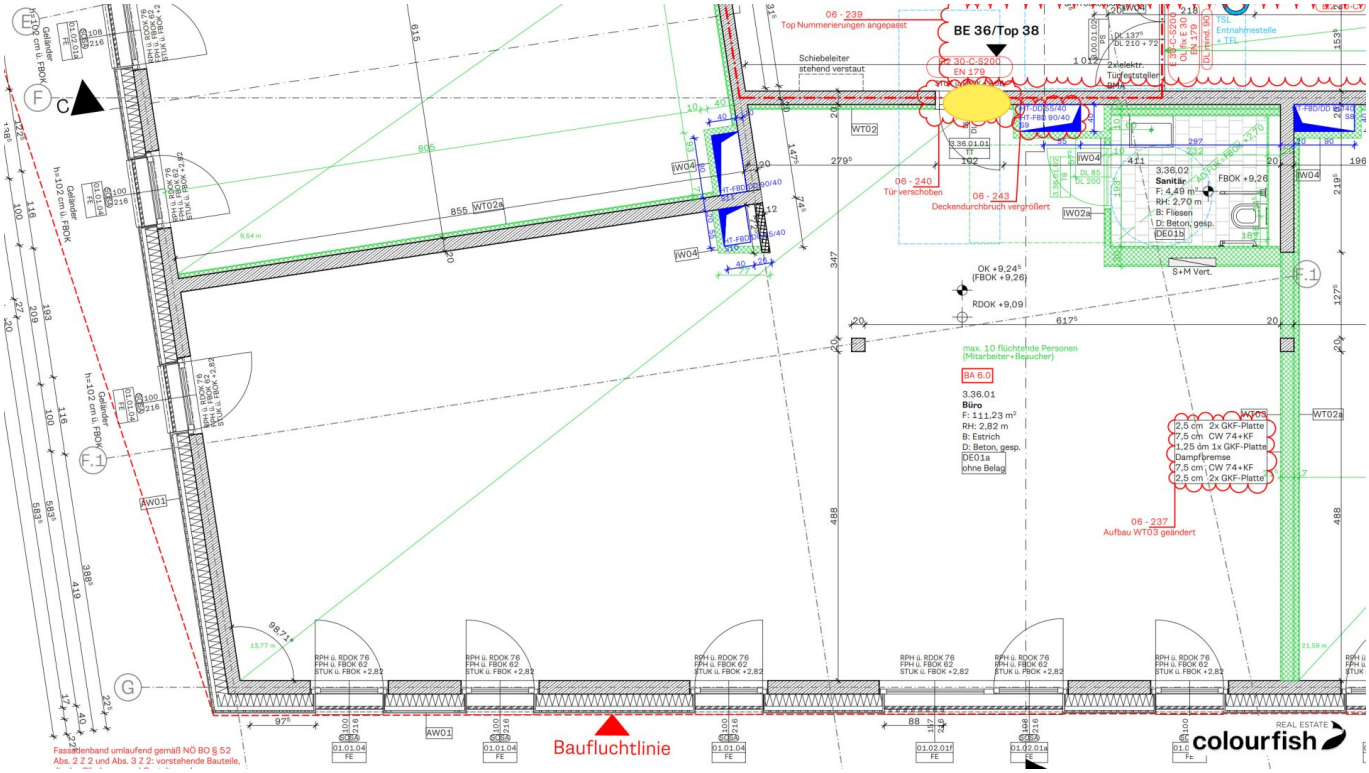
T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


3
2
1
0
-1
37
36
REAL ESTATE
colourfish


colourfish


colourfish


06 - 239
Top Nummerierungen angepasst
BE 36/Top 38
Schiebeleiter
stehend verstaut
06 - 240
Tür verschoben
06 - 243
Deckendurchbruch vergrößert
3.36.02
Sanitär
F: 4,49 m²
RH: 2,70 m
B: Fliesen
D: Beton gesp.
DE01h
FBOK +9,26
S+M Vert.
OK +9,24
(FBOK +9,26)
RDOK +9,09
max. 10 flüchtende Personen
(Mitarbeiter+Besucher)
BA 6.0
3.36.01
Büro
F: 111,23 m²
RH: 2,82 m
B: Estrich
D: Beton, gesp.
DE01a
ohne Belag
2,5 cm 2x GKF-Platte
7,5 cm CW 74+KF
1,25 cm 1x GKF-Platte
Dampfbremse
7,5 cm CW 74+KF
2,5 cm 2x GKF-Platte
06 - 237
Aufbau WT03 geändert
Baufluchtlinie
Fassadenband umlaufend gemäß NÖ BO § 52
Abs. 2 Z 2 und Abs. 3 Z 2: vorstehende Bauteile,
REAL ESTATE
colourfish

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 Bürogeschoß 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 sind 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 m² - netto € 14,00/m²/Monat - erweiterbar auf ca. 202 m²

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m² - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

Weitere verfügbare Fläche/Konditionen:

Top 39: ca. 91 m²

Nebeneinanderliegende Flächen können zu einer Einheit verbunden werden.

Nettomiete: € 14,00/m²/Monat

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m² - voraussichtlich zzgl. Heizkosten-Akonto

Verfügbare Fläche im EG:

ca. 112 m²

Nettomiete: € 17,00/m² - Edelrohbau

Betriebskosten-Akonto: netto ca. € 2,50/m² - 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
- Öffenbare 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 <500m
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