

**LICHTDURCHFLUTETES 45 m² BÜRO MIT BALKON IN
ZENTRALER LAGE VON PERCHTOLDSDORF ZU MIETEN!**



Objektnummer: 338618602

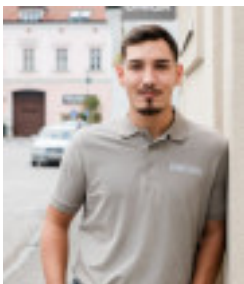
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	590,00 €
Kaltmiete	680,00 €
Miete / m²	18,89 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	136,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

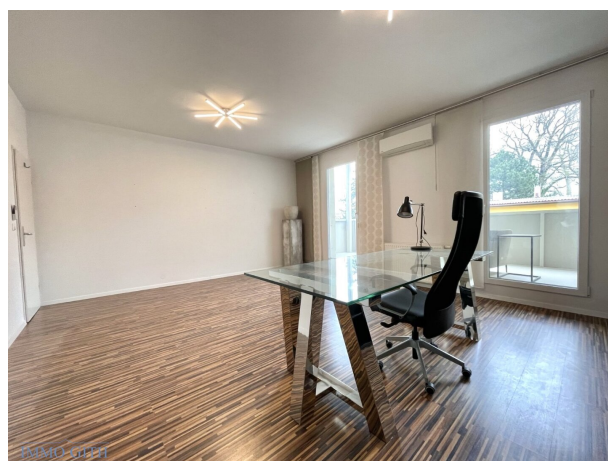
Ihr Ansprechpartner



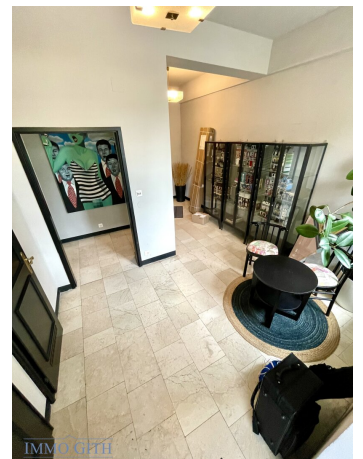
Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

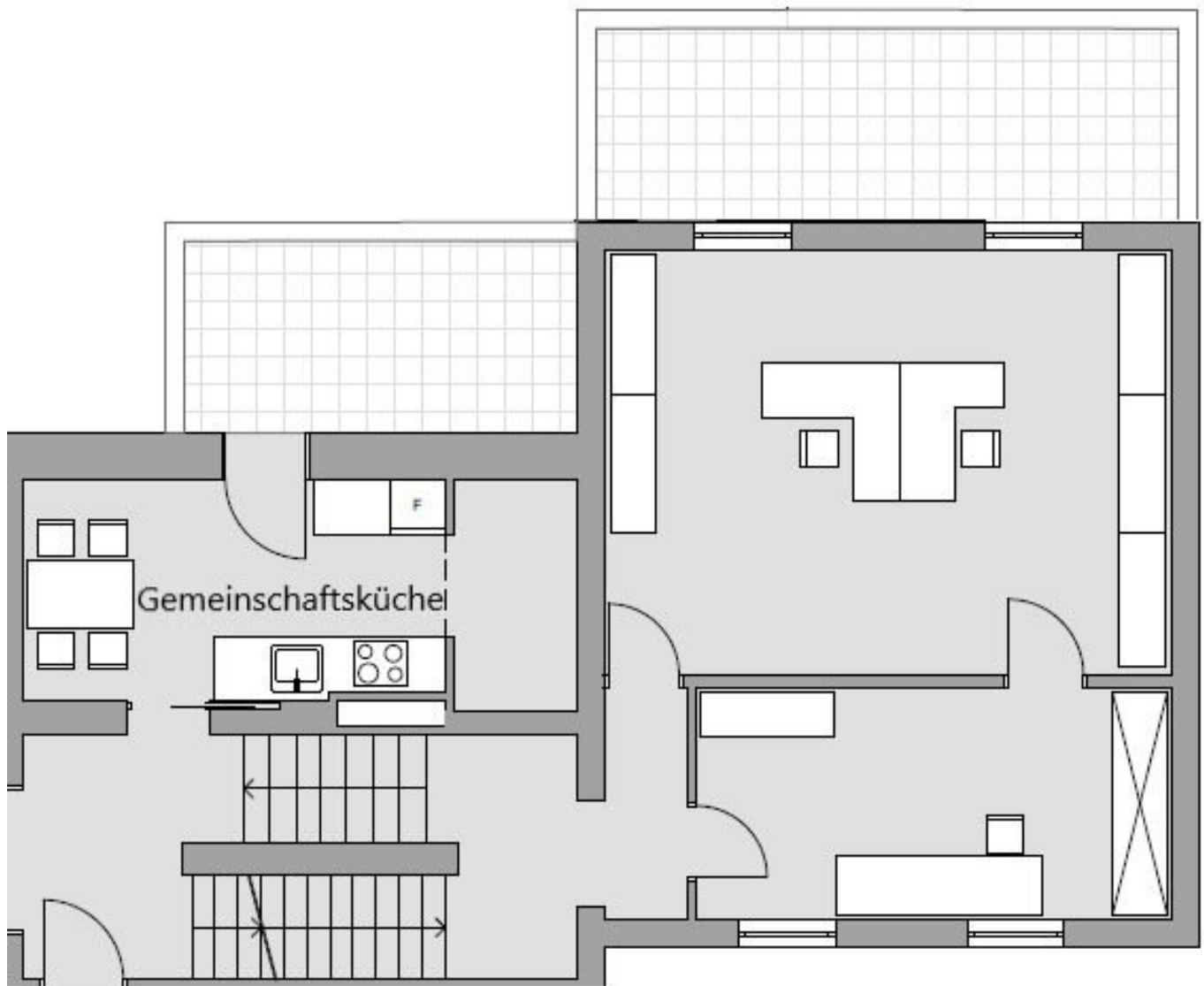
T +43 676 320 37 04











IMMO GITH

Objektbeschreibung

LICHTDURCHFLUTETES 45 m² BÜRO MIT BALKON IN ZENTRALER LAGE VON PERCHTOLDSDORF ZU MIETEN!

Zur Vermietung gelangt eine attraktive Büroeinheit in bester Lage von **Perchtoldsdorf**. Die Einheit befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, modernen Details und einem großzügigen Balkon mit Weitblick ins Grüne.

Auf ca. **45 m²** Nutzfläche verteilen sich **zwei helle Büroräume**, die sich ideal als Einzel- oder Teamarbeitsplätze / Besprechungszimmer eignen. Große Fensterfronten sorgen ganztägig für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre – perfekt für produktives Arbeiten in ruhigem Umfeld.

Der **großzügige Balkon** ist direkt vom Hauptraum aus begehbar und bietet eine angenehme Freifläche für Pausen, Gespräche oder kreative Auszeiten im Freien.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Klimatisierung über **Luftwärmepumpe**
- Photovoltaik-Anlage im Haus
- Hochwertiger, moderner Bodenbelag
- **Gemeinschaftsküche** und **WC-Anlagen** zur Mitbenutzung
- Gepflegtes Stiegenhaus, gute Lichtverhältnisse
- Zentrale und ruhige Lage
- Optionaler Stellplatz

Lage & Infrastruktur:

Das Büro liegt in einer **verkehrsberuhigten Seitenstraße** in der **Franz-Josef-Straße**, nur wenige Minuten zu Fuß vom **Zentrum Perchtoldsdorf** und vom **Bahnhof** entfernt. Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger in direkter Umgebung und dennoch ruhige Atmosphäre.

Kostenübersicht (gewerbliche Anmietung):

- **Nettomiete:** € 590,- netto/Monat
- **Hausbetriebskosten:** € 90,-
- **Kaution:** 3 Gesamtmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt

Verfügbar ab: sofort

Befristung: 3 Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeit)

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und stehe Ihnen für eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung.

Milivojevic Luka: 0676 / 320 37 04 oder luka.milivojevic@immo-gith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap