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

**Objektnummer: 7323**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Nutzfläche:** | 203,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,62 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.842,00 € |
| **Kaltmiete** | 3.349,50 € |
| **Miete / m²** | 14,00 € |
| **Betriebskosten:** | 507,50 € |
| **USt.:** | 669,90 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

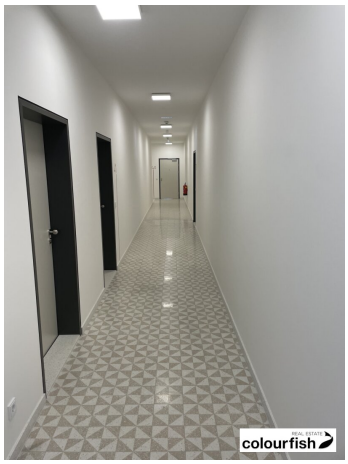
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

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

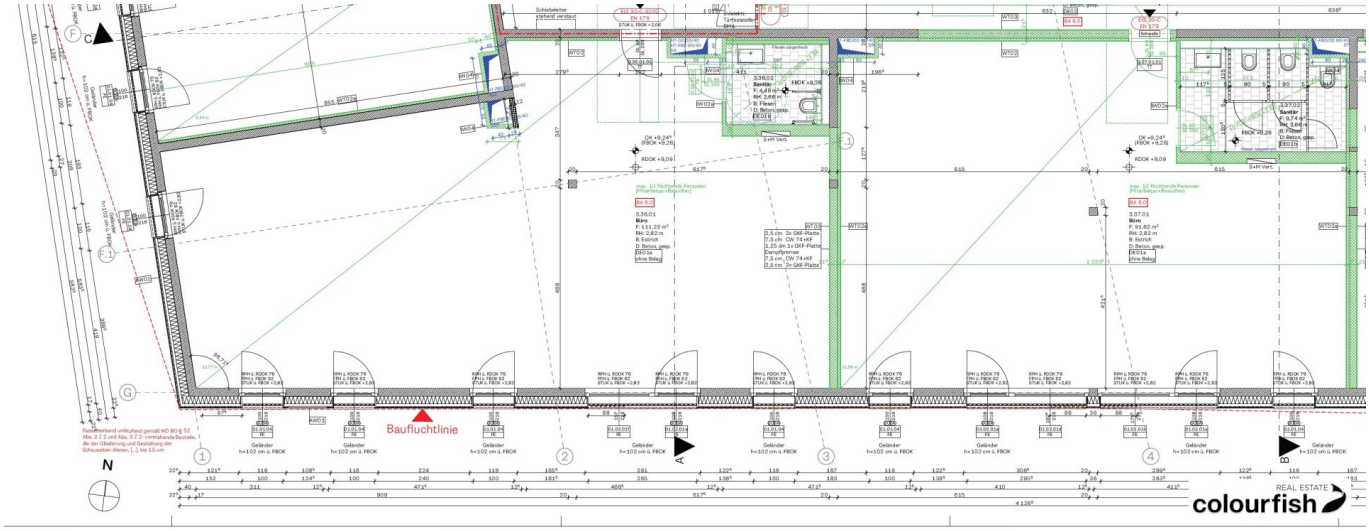
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

3
2
1
0
-1
37
36
HAUTZENTRUM
REAL ESTATE
colourfish


colourfish

colourfish

REAL ESTATE
colourfish


Baufluchtlinie
N
colourfish
REAL ESTATE

# 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 38-39: ca. 203 m² - netto € 14,00/m²/Monat - teilbar ab ca. 92 m²

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
- außenliegender Sonnenschutz
- getrennte Sanitäreinheiten
- barrierefreier Zugang

- 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