

**Wohnen & Arbeiten kombiniert – provisionsfrei und dank
Staffelmiete besonders günstig!**



Objektnummer: 2059

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien
Treuhandgesellschaft m.b.H**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Karl-Renner-Platz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 206,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,98
Gesamtmieta	438,90 €
Kaltmieta (netto)	399,00 €
Kaltmieta	399,00 €
USt.:	39,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Seitz

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H
Wiener Straße 9







Objektbeschreibung

Dieses rund 140 m² große Objekt im Obergeschoß einer gepflegten Liegenschaft bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ob als reine Wohnung mit großzügigem Raumangebot oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich: Hier ist beides möglich.

Über das saubere, gut erhaltene Stiegenhaus gelangt man in die Einheit, die durch einen zentralen Vorraum erschlossen wird. Von hier aus sind alle Räume separat begehbar:

ein einladender Empfangs- oder Wohnbereich, drei weitere Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Büro oder Atelier), eine große Küche, ein geräumiges Badezimmer sowie ein separates WC.

Das größte Zimmer ist klimatisiert und bietet direkten Zugang zu einer sonnigen Terrasse mit herrlichem Blick auf den Hauptplatz – perfekt zum Entspannen oder als inspirierender Arbeitsplatz.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie optimal für unterschiedlichste Wohn- und Arbeitskonzepte – ob Homeoffice, Praxis, Atelier oder Büro mit angeschlossenem Wohnbereich.

Beheizt wird das Objekt über eine eigene Gas-Etagenheizung mit modernem Brennwertgerät (Einbau 2023). Ein Frestellplatz sowie ein ca. 12 m² großes Kellerabteil sind im Mietumfang enthalten.

Staffelmiete als Einstiegshilfe

Zur Unterstützung in der Anfangsphase wurde ein attraktives Mietmodell entwickelt (alle Angaben inkl. USt.):

- **1.–6. Monat:** € 438,90
- **7.–18. Monat:** € 877,80
- **ab dem 19. Monat:** € 1.316,70

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit **€ 277,75 inkl. USt.**

Weitere Eckdaten

- **Kaution:** 6 Bruttomonatsmieten
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre – Verlängerung jederzeit möglich

Fazit:

Ein vielseitiges Objekt mit viel Raum für individuelle Nutzung – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren oder einfach großzügig wohnen möchten

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <275m

Klinik <8.525m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <150m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <175m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <25m

Bahnhof <800m

Autobahnanschluss <1.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap