Premium Business -Location im Herzen von Guntramsdorf - Raum für Visionen!



Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 6286/2260

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaltmiete (netto)	803,48 €
Kaltmiete	959,86 €
Betriebskosten:	150,68 €
USt.:	30,14 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf





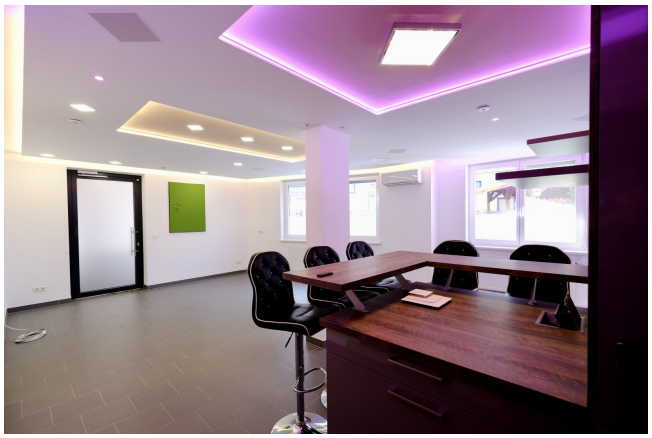


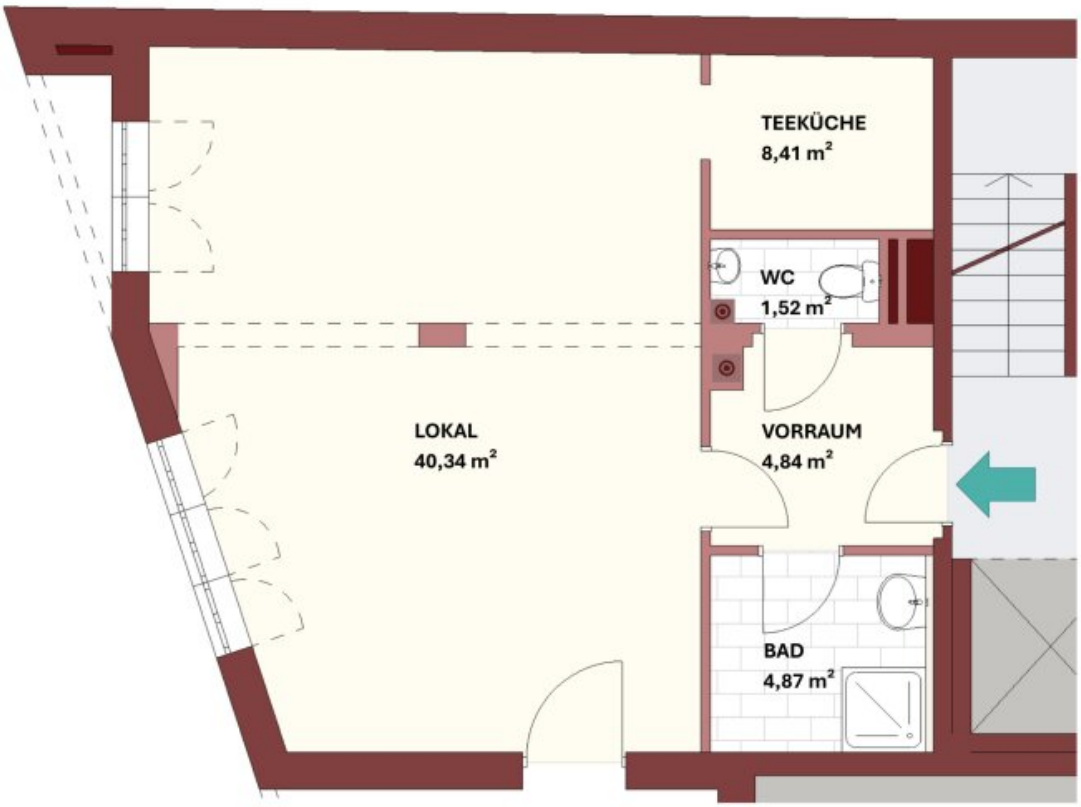











TEEKÜCHE
8,41 m²
WC
1,52 m²
LOKAL
40,34 m²
VORRAUM
4,84 m²
BAD
4,87 m²

EG

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Guntramsdorf steht diese hochwertige und technisch bestens ausgestattete Gewerbeimmobilie zur Vermietung. Das **gepflegte Wohnhaus**, im Jahr 2013 errichtet, überzeugt durch moderne Architektur und ein **repräsentatives Erscheinungsbild.**

Die **hervorragende Infrastruktur,** die Nähe zur Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) mit direkter Verbindung nach Wien und Baden sowie die rasche Erreichbarkeit mit dem Auto zur Stadtgrenze Wiens unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG:

Diese besonders **schicke Gewerbeimmobilie** verfügt über zwei separate Eingänge. Der hintere straßenseitige Eingang eignet sich perfekt als Lieferanteneingang, der vordere als Kundenzugang über das Erdgeschoß innerhalb des Wohnhauses.

Der **großzügige, helle Hauptraum** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als **IT-oder Bürofläche, Therapie- oder Coachingraum, Beratungstelle** oder **Ernährungszentrum.** Große Fensterflächen sorgen für Helligkeit und eine **angenehme Arbeitsatmosphäre**, während pflegeleichte Fliesenböden in klassischem Grau ein **modernes und professionelles Ambiente** schaffen.

Ein integrierter Barbereich bildet einen **einladenden Kommunikationsplatz** für Besprechnungen oder Kundengespräche. Die **hochwertige, stilvoll ausgestattete Küche** mit Geschirrspüler, Backrohr und Kühlschrank bietet **zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter:innen und Gäste**. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne.

Auch technisch ist diese Immobilie auf dem neuesten Stand. Ein **modernes BUS-System** ermöglicht die individuelle Steuerung der Beleuchtung in verschiedenen Farben und Kombinationen. **Elektrische Rollläden mit Fernbedienung,** 3-fach verglaste Fenster, hochwertige Sicherheitstüren bei beiden Eingängen sowie eine **Klimaamlage** sorgen für **höchsten Komfort und zeitgemäße Ausstattung.**

Bei Bedarf stehen zusätzlich ein **gepflegter, großer Lagerraum** innerhalb des Wohnhauses sowie ein weiterer, von außen zugänglicher, etwas kleinerer Lagerraum zur Anmietung zur Verfügung. **Tiefgaragenparkplätze** können optional angemietet werden.

Diese äußerst attraktive Gewerbeimmobilie vereint **moderne Technik, hochwertige Ausstattung** und flexible Nutzungsmöglichkeiten in Zentrumslage - ideal für Unternehmen, die Wert auf Professionalität, Komfort und ein repräsentatives Umfeld legen.

KOSTEN:

Hauptmietzins € 803,48,- zzgl. BK 186,52,- **= Gesamtmiete/Monat € 990,-**

Kaution: € 3.500,-

Heiz-und Stromkosten sind nicht in den BK berücksichtigt.

Ablöse: KEINE!

Tiefgaragenparkplätze je nach Größe: **€95,-/ €120,-** inkl. BK

Motorradparkplatz: €30,-inkl. BK

Lagerraum 1: 17m² € 200,- inkl. BK

Lagerraum 2: 32m² : € 350,- inkl. BK

Maklerprovision: 3 BMM zzgl. 20 % Ust.

VERMIETUNG & BERATUNG:

Auf Wunsch schicke ich Ihnen gerne ein Expose zu und stehe Ihnen für Informationen zu diesem exklusiven Mietobjekt jederzeit gerne zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Anna Schlachter

Staatl. konz. Immobilienmaklerin

Tel: 0699 / 17 77 99 11

Mail: office@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Inhalte wurden sorgfältig geprüft. Dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Mietanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos.**

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap