

## Stilvolles Büro in ruhiger Lage



Image00002

**Objektnummer: 141/85456**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Nutzfläche:</b>	40,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	932,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	644,96 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,71 €
<b>Heizkosten:</b>	54,52 €
<b>USt.:</b>	89,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner

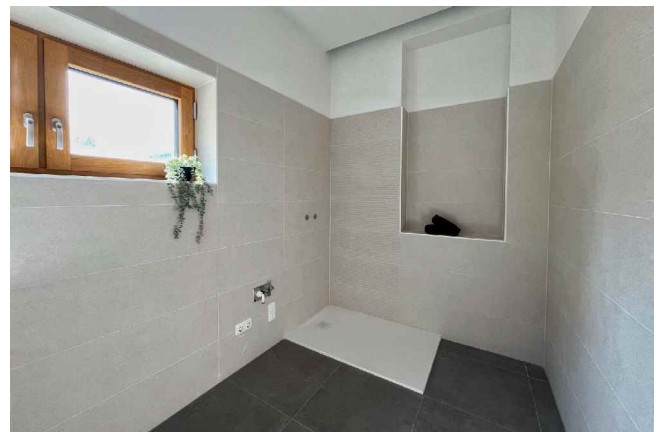


**Petra Merkader**

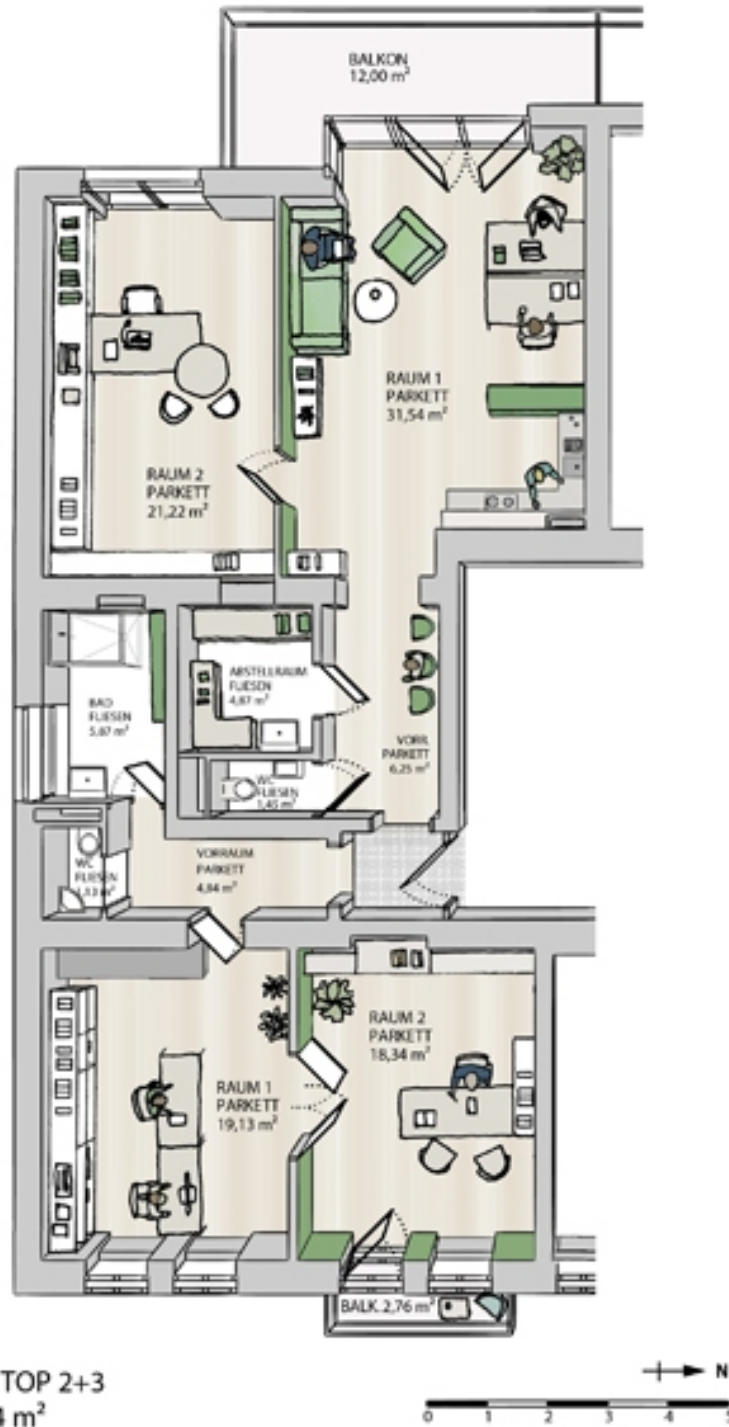
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

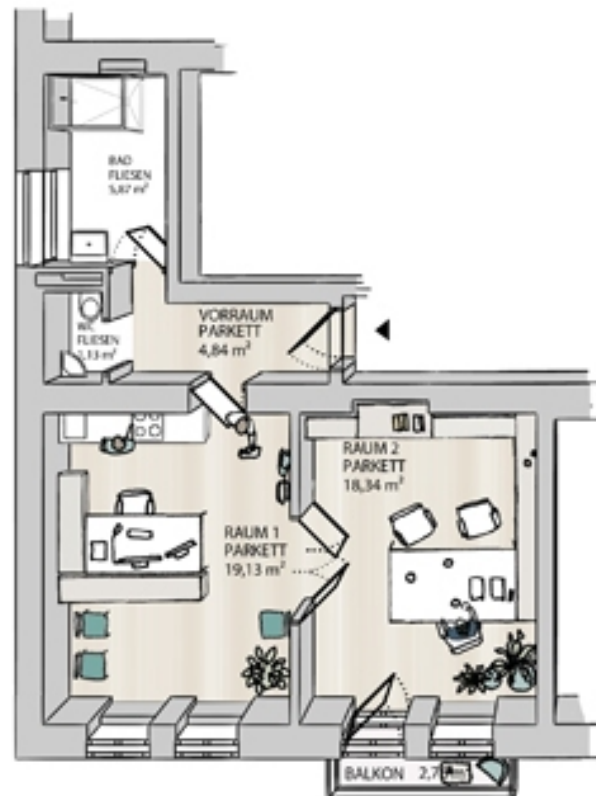




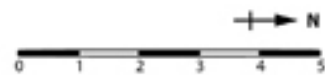
Anwaltssozietät mit 6 Arbeitsplätzen?



Steuerberatung mit 2-3 Arbeitsplätzen?



OG1 TOP 3  
49,31 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese hochwertig neu renovierte Büroeinheit vereint modernes Design mit höchstem Arbeitskomfort und einer angenehm ruhigen Lage.

Großzügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Arbeitsatmosphäre auf höchstem Niveau.

Der weitläufige Balkon erweitert die Fläche ins Freie und bietet einen idealen Rückzugsort für Pausen oder informelle Gespräche.

Edle Materialien und eine klare, zeitlose Gestaltung prägen das Interieur: Das moderne Badezimmer sowie das separate WC überzeugen durch stilvolle Ausstattung und hochwertige Ausführung. Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Highlights auf einen Blick:

- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterflächen
- Hochwertige, umfassende Renovierung
- Elegantes Bad und separates WC
- Fußbodenheizung für erstklassigen Komfort

Die Anmietung eines Parkplatzes ist möglich.

Ein besonderes Potenzial eröffnet die Möglichkeit der unkomplizierten Zusammenlegung mit Top 2. Dadurch entsteht eine außergewöhnlich großzügige Fläche – ideal für anspruchsvolles Wohnen, repräsentative Büronutzung oder eine stilvolle Kombination aus beidem auf einer Ebene.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.