

**BÜRO / ORDINATION / PRAXIS IN RUHIGER LAGE –  
RENOVIERTE FLÄCHE MIT KELLER IN  
PERCHTOLDS DORF ZU MIETEN!**



**Objektnummer: 338618799**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2380 Perchtoldsdorf             |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                       |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 93,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 125,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 125,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 32,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bürofläche:</b>       | 93,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Keller:</b>           | 22,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 137,35 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.650,00 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.750,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 100,00 €                        |
| <b>USt.:</b>             | 350,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**



IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

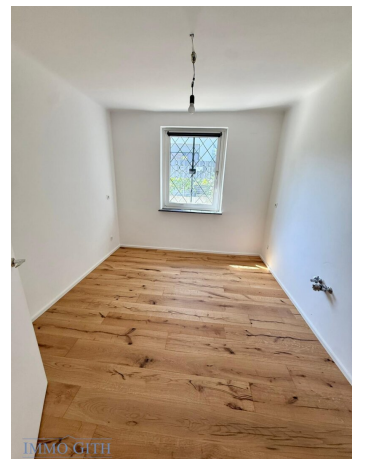
T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



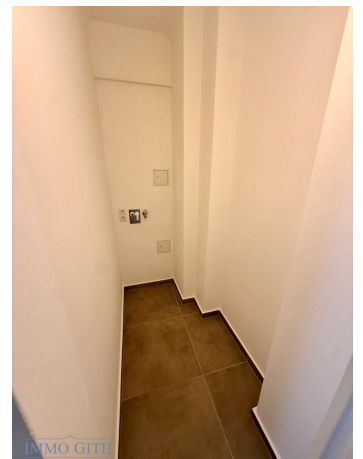
termin zur

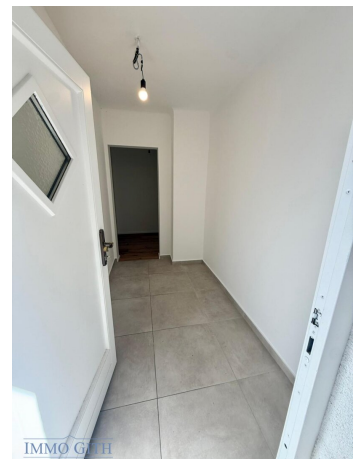




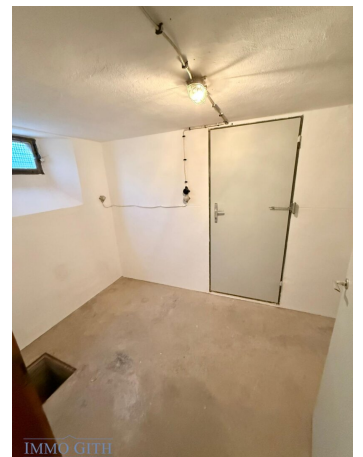
























## Objektbeschreibung

### **BÜRO / ORDINATION / PRAXIS IN RUHIGER LAGE – RENOVIERTE FLÄCHE MIT KELLER IN PERCHTOLDS DORF ZU MIETEN!**

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Geschäfts-, Büro- oder Praxisfläche in der **Steinberg-Frank-Gasse im schönen Perchtoldsdorf (Soßenhügel)**. Die Fläche befindet sich in einem neu renovierten Haus und eignet sich ideal für eine Ordination, Praxis, Kanzlei, Büro, Beratungsräume oder ähnliche gewerbliche Nutzungen.

Das Objekt wurde generalsaniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die hellen Räume, die moderne Sanitärausstattung, der schöne Holzboden sowie die praktische Raumaufteilung. Die Fenster sind älteren Baujahres, wurden jedoch mit neuen Dichtungen ausgestattet, serviciert und fügen sich in den Charakter des Hauses ein.

Die Fläche bietet mehrere separat begehbare Räume, wodurch sie sich sehr gut für unterschiedliche Nutzungskonzepte eignet – beispielsweise Empfangsbereich, Behandlungsräume, Büroarbeitsplätze, Besprechungsraum oder Archiv.

**Wichtig:** Eine Gartennutzung ist **nicht** Bestandteil der Vermietung.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum / Eingangsbereich
- großzügiger Hauptraum / Wohnraum, ideal als Büro- oder Behandlungsraum
- weiteres großes Zimmer
- zusätzliches Zimmer / Besprechungsraum
- Küche / Teeküche
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Keller- bzw. Lagerflächen im Untergeschoss

- Technik-/Nebenräume

## **Ausstattung**

- Renovierter Zustand
- Schöner Holzboden in den Haupträumen
- Moderne Sanitärräume
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Küche / Teeküche vorhanden
- Mehrere getrennt nutzbare Räume
- Keller- und Lagermöglichkeiten
- Eigener Eingang / Zugang
- Ältere Fenster
- Keine Gartennutzung

## **Mögliche Nutzung**

- Ordination
- Praxis
- Büro
- Kanzlei
- Beratungsräume
- Therapieräume
- Schulungsräume
- Atelier / Studio nach Absprache



## **Mietkonditionen**

**Miete netto: € 1.650,-**

**Betriebskosten netto: € 100,-**

**USt 20 %: € 320,-**

**Gesamtbelastung brutto: € 1.920,- / Monat**

**Kaution: 3BMM**

**Provision: 3BMM zzgl. 20 % USt**

Ich freue mich, Ihnen diese vielseitig nutzbare Fläche persönlich zeigen zu dürfen.

**Roland Gith**

0676 / 938 14 29

[office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

IMMO-GITH ist für den Vermieter und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap