Helles Büro mit Blick in den Innenhof – 119 m² in Perchtoldsdorf, neue Teeküche & Sanitär, Heizung inklusive



Objektnummer: 2378/73

Eine Immobilie von RESIDA Asset GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	118,85 m²
Gesamtfläche:	118,85 m²
Bürofläche:	118,85 m²
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.247,93 €
Kaltmiete	1.432,15 €
Miete / m²	10,50 €
Betriebskosten:	184,22 €
Heizkosten:	130,74 €
USt.:	312,58 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei – Vermietung direkt durch den Eigentümer.

Ihr Ansprechpartner

Fabian Fröhlich

RESIDA Asset GmbH
Franz-Josef-Straße 5
2380 Perchtoldsdorf

T +43 670 2028007
H +43 670 2028007

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



VISUALISIERUNG – Büro mit neuem Bodenbelag
Neuer Vinylboden in Holzoptik gegen Aufpreis möglich











VISUALISIERUNG – Teeküche
So soll es nach der Adaptierung aussehen



VISUALISIERUNG – Sanitär-Vorraum
So soll es nach der Adaptierung aussehen



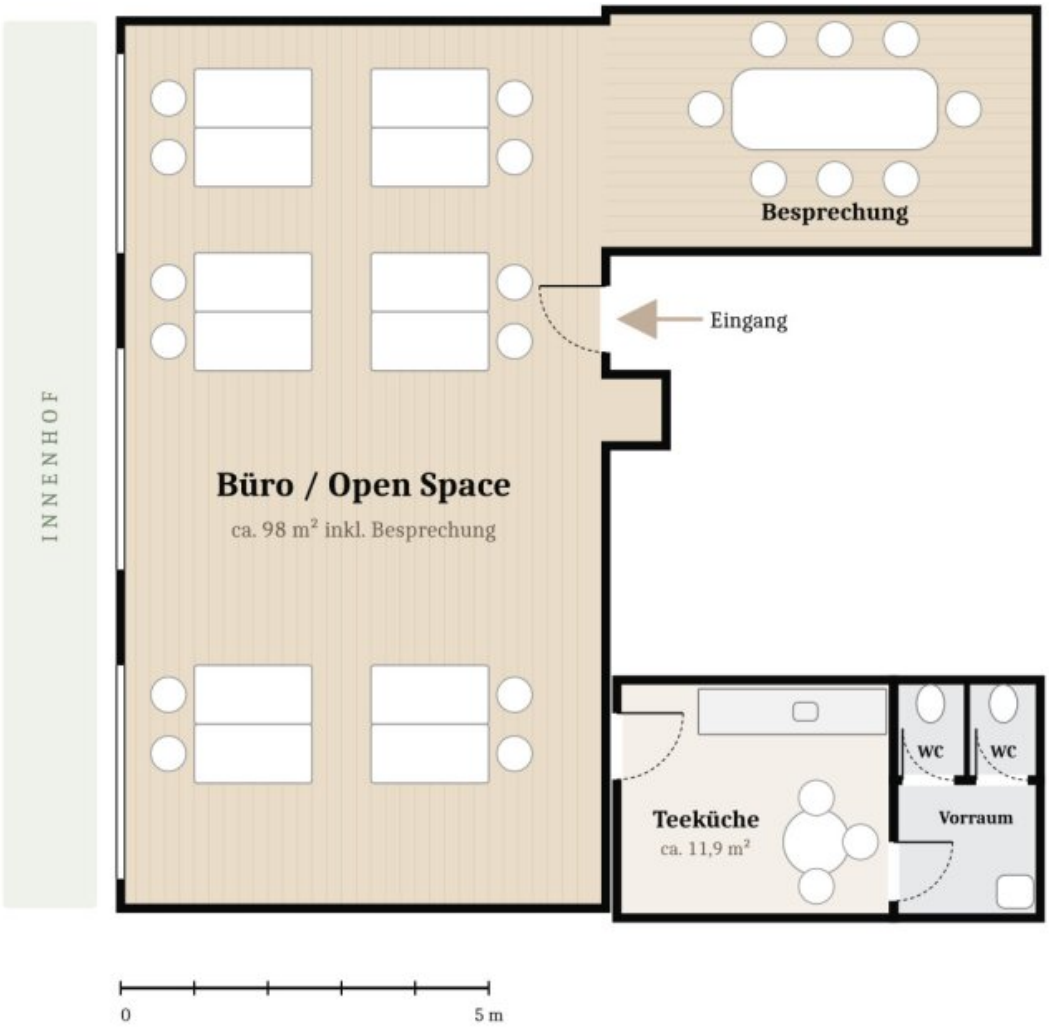
VISUALISIERUNG – WC
So soll es nach der Adaptierung aussehen





Büro mit Innenhofblick

2380 PERCHTOLDSDORF · 1. OBERGESCHOSS · CA. 119 m² NUTZFLÄCHE



Flächen & Eckdaten

Nutzfläche	ca. 118,85 m²
Büro / Open Space	ca. 98 m²
Teeküche	ca. 11,9 m²
Sanitär (Vorraum, 2 WC)	ca. 6 m²
Lage	1. OG, Blick in den Innenhof
Verfügbar	nach Vereinbarung

Grundriss nicht maßstabsgetreu, Maße und Flächen ca. Möblierung als Einrichtungsvorschlag. Raumflächen lt. 3D-Aufmaß, WC-Anlage lt. Bestand ergänzt, Nutzfläche lt. Zinsliste. Teeküche und Sanitär werden vor Übergabe erneuert. Keine Haftung für Abweichungen.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle, eigenständige Bürofläche mit ca. 119 m² Nutzfläche im 1. Obergeschoss eines Büro- und Gewerbehauses in Perchtoldsdorf.

Der großzügige Büroraum (ca. 98 m² inkl. Besprechungsbereich) öffnet sich über Fenstertüren zum **idyllischen Innenhof**, der im Zuge der Neugestaltung zusätzlich aufgewertet wird. So arbeiten Sie ruhig und mit Blick ins Grüne statt auf die Straße.

Vor Übergabe wird die Fläche adaptiert:

- neue Teeküche mit Küchenzeile, Kühlschrank und Geschirrspüler
- erneuerter Sanitärbereich: Vorraum mit Waschtisch und zwei getrennte WCs
- frisch ausgemalt

Raumaufteilung:

- Open Space, flexibel als Großraum oder mit Einzelbüros nutzbar
- Besprechungsbereich
- Teeküche (ca. 12 m²)
- Sanitärvorraum mit Waschtisch, 2 WCs

Konditionen (netto, monatlich):

- Hauptmietzins: € 1.247,93 (€ 10,50/m²)
- Betriebskosten-Akonto: € 184,22

- Heizkosten-Akonto: € 130,74 – **Heizung inklusive**
- Gesamtmiete: € 1.562,89 zzgl. 20 % USt = **€ 1.875,47 brutto**
- Wertsicherung nach VPI
- Mietdauer: befristet auf 3 Jahre mit Verlängerungsoption
- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- **Provisionsfrei** – Vermietung direkt durch den Eigentümer

Optional gegen Aufpreis: neuer Vinylboden in Holzoptik im Büroraum (siehe Visualisierung). Der Hauptraum kann auch im bestehenden Zustand gemietet werden.

Bezug nach Vereinbarung, nach Abschluss der Adaptierung.

Weitere Flächen verfügbar: Im Objekt stehen zusätzlich weitere Büroflächen in unterschiedlichen Größen sowie Lagerflächen zur Verfügung – ideal, wenn Sie Büro und Lager an einem Standort kombinieren oder später erweitern möchten. Gerne informieren wir Sie über die aktuellen Möglichkeiten.

Hinweis: Die als Visualisierung gekennzeichneten Bilder zeigen den geplanten Zustand von Teeküche und Sanitärbereich nach der Adaptierung bzw. den optionalen Bodenbelag. Der Grundriss enthält einen Einrichtungsvorschlag.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap