

**frisch saniertes 2-Zimmer-Büro / hofseitig & barrierefrei**



**Objektnummer: 25709**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	46,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaltmiete (netto)</b>	518,80 €
<b>Kaltmiete</b>	634,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,85 €
<b>USt.:</b>	115,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung einmalig € 400,00 zzgl. USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**





**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



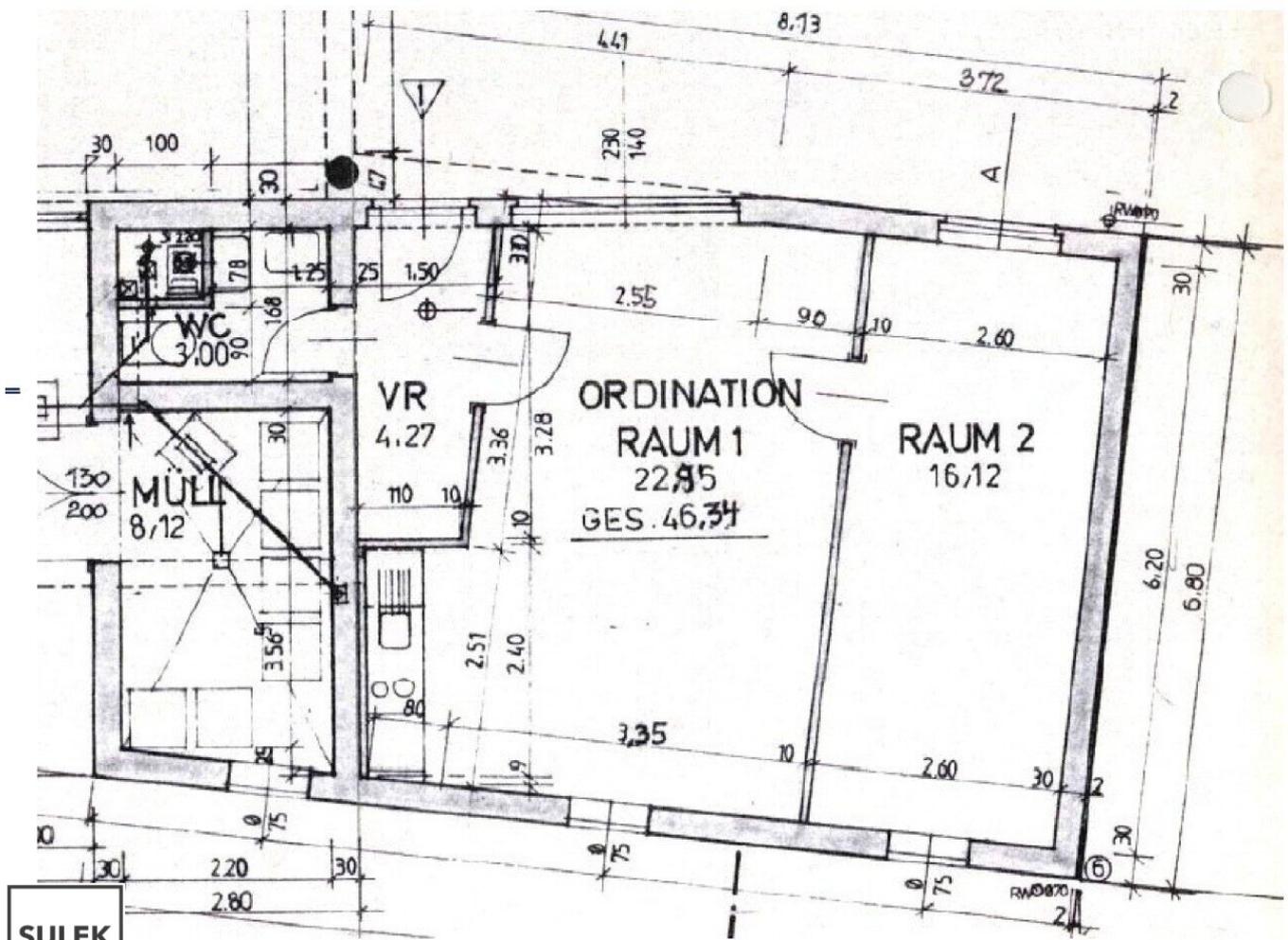








**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus:**

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Donauwörther/Büro - Herrn Renner auswählen!). Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Das Büro.**

Zur 5 Jahre befristeten Vermietung gelangt eine Bürofläche in Perchtoldsdorf in der Donauwörther Straße 31.

### **Zu den Eckdaten:**

- ca. 46 m<sup>2</sup> Bürofläche im Erdgeschoss (barrierefrei)
- 2 Zimmer
- eine Teeküche (mit Geschirrspüler und Kühlschrank)
- ein WC mit Handwaschbecken
- ein Kellerabteil
- Befristung: 5 Jahre befristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht

Die ebenerdige und hofseitig gelegene Büroeinheit, wird über den Vorraum mit Platz für Garderobe betreten. Verlassen Sie den Eingangsbereich linker Hand betreten Sie das größere der beiden Zimmer mit einer kleinen Teeküche. Anschließend befindet sich das kleine Einzelbüro. Das Büro besticht neben der praktischen Aufteilung auch durch einen sehr guten Zustand (Erstbezug nach Sanierung) und wunderbaren Grünblick in den Innenhof. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung - die Kosten für Strom und Gas sind in der Miete nicht enthalten und werden verbrauchsabhängig direkt mit dem Energieversorger verrechnet.

Der Vermieter verlangt zur Anmietung einen Bonitätsnachweis. Eine Vermietung an Therapeuten und weitere unecht steuerbefreite ist unter Ausgleich des Umsatzsteuerverlustes (Brutto=Netto) möglich.

## **Die Lage.**

In der Donauwörther Straße, nächst zur Spitalskirche gelegen, bietet die Wohnung sowohl eine angenehme Vorstadt-Ruhelage, als auch eine perfekte Infrastruktur. Sie befindet sich inmitten einer der bekanntesten Weinbauer-Regionen Österreichs und bietet eine breites Spektrum an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in der freien Natur.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über 2 in Gehdistanz befindliche Buslinien, über die Sie binnen 10 Minuten den Bahnhof "Wien Liesing" erreichen, bestens gewährleistet.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Penny Markt - 100 m, Billa - 400 m, Spar Gourmet - 550 m, Hofer - 2,0 km), sowie Restaurants und einige Boutiquen am Perchtoldsdorfer Marktplatz sind fußläufig gut erreichbar.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap