

Loftartiges Büro, Praxis oder Aktivcenter

Neusiedlerstrasse 52/OG Top-Nr: 11/12 | A-2340 Mödling



Rustler Immobilienreuehand GmbH

Wien | Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien | T: +43-1-894 97 49

Wien | Wagramer Straße 195 | A-1210 Wien | T: +43-1-894 97 49

Mödling | Hauptstraße 81 | A-2340 Mödling | T: +43-2236-908 100

Linz | Lastenstraße 38 | A-4020 Linz | T: +43-732-908 180-0

Graz | Wielandgasse 2 | A-8010 Graz | T: +43-316-908 900-0

Klagenfurt | Domplatz 2 | A-9020 Klagenfurt | T: +43-463-502 072-0

Innsbruck | Museumstraße 32 | A-6020 Innsbruck | T: +43-512-90 02-0

Salzburg | Fürstenallee 17 | A-5020 Salzburg | T: +43-662-904 848

Impressionen



Empfang



Empfang-Vorraum



Gang



Raum 1



Raum 2



Raum 3

Objekt

In zentrumsnaher Lage gelangt eine unvergleichbare Immobilie zur Vermietung. Ganz gleich ob sie ein exklusives Büro, Kanzlei, Yogacenter, Seminarzentrum oder Ähnliches suchen, diese Räumlichkeiten können vielseitig genutzt werden. Hell, modern, großzügig, hofseitig, zentral, teilmöbliert, teilbar, einzigartig, sind Schlagworte die diese Immobilie spontan beschreiben.

Ein schöner Empfangsbereich mit kleiner Teeküche dient als Aufenthalts/Kommunikationsbereich für Mitarbeiter und Kunden. Angrenzend durch eine Schiebetüre getrennt, befindet sich der große, helle Seminarraum oder Großraumbüro.

Weitere 3 helle Räume befinden sich am Ende des Ganges. Ebenso ist ein einladender Sanitärbereich mit WC, Dusche und Vorraum mit Waschbecken vorhanden.

Die Räumlichkeiten sind aufgrund der großen Fensterflächen sehr hell, und weil die Immobilie hofseitig ausgerichtet ist, auch sehr ruhig.

Die Immobilie wird auf 10 Jahre, ab sofort, vermietet. Es besteht die Möglichkeit über eine Verlängerung der Mietdauer zu sprechen.

Parkplätze und öffentliche Anbindung sind vorhanden.

3BMM Provision

3BMM Kautio

Vergebührung beim Finanzamt

Lage:

Sehr gut. Sie erreichen die Altstadt von Mödling mit all ihren Einkaufs- und Gastronomiebetrieben, sowie den Bahnhof und auch die HTL Mödling fußläufig in nur ca. 7 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Details

Beziehbar ab: sofort
Mietdauer: 10 Jahre
Zimmer: 4
Baujahr: 1988

Grundfläche: ca. 154 m²

Heizung: Gas-Etagenheizung

Mobiliar: Teilmöbliert
Barrierefrei: nein

Heizwärmebedarf: 58,00 kWh/m²a
Ausstellungsdatum: 31.07.2014
Zustand: sehr gut

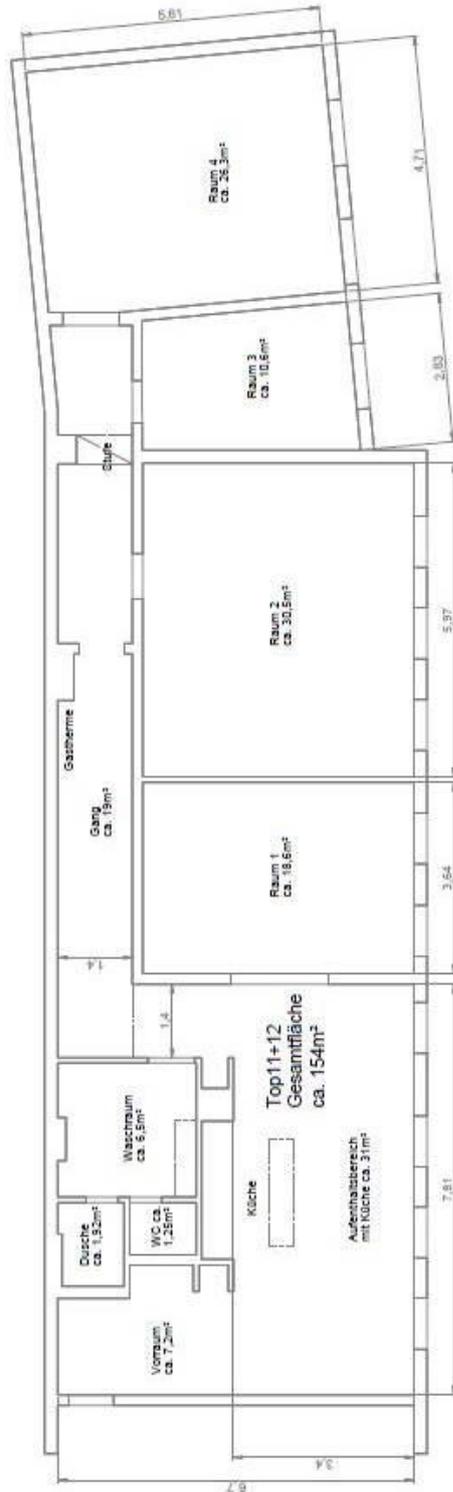
~~familiäres~~/wirtschaftliches Naheverhältnis: ja

Kosten

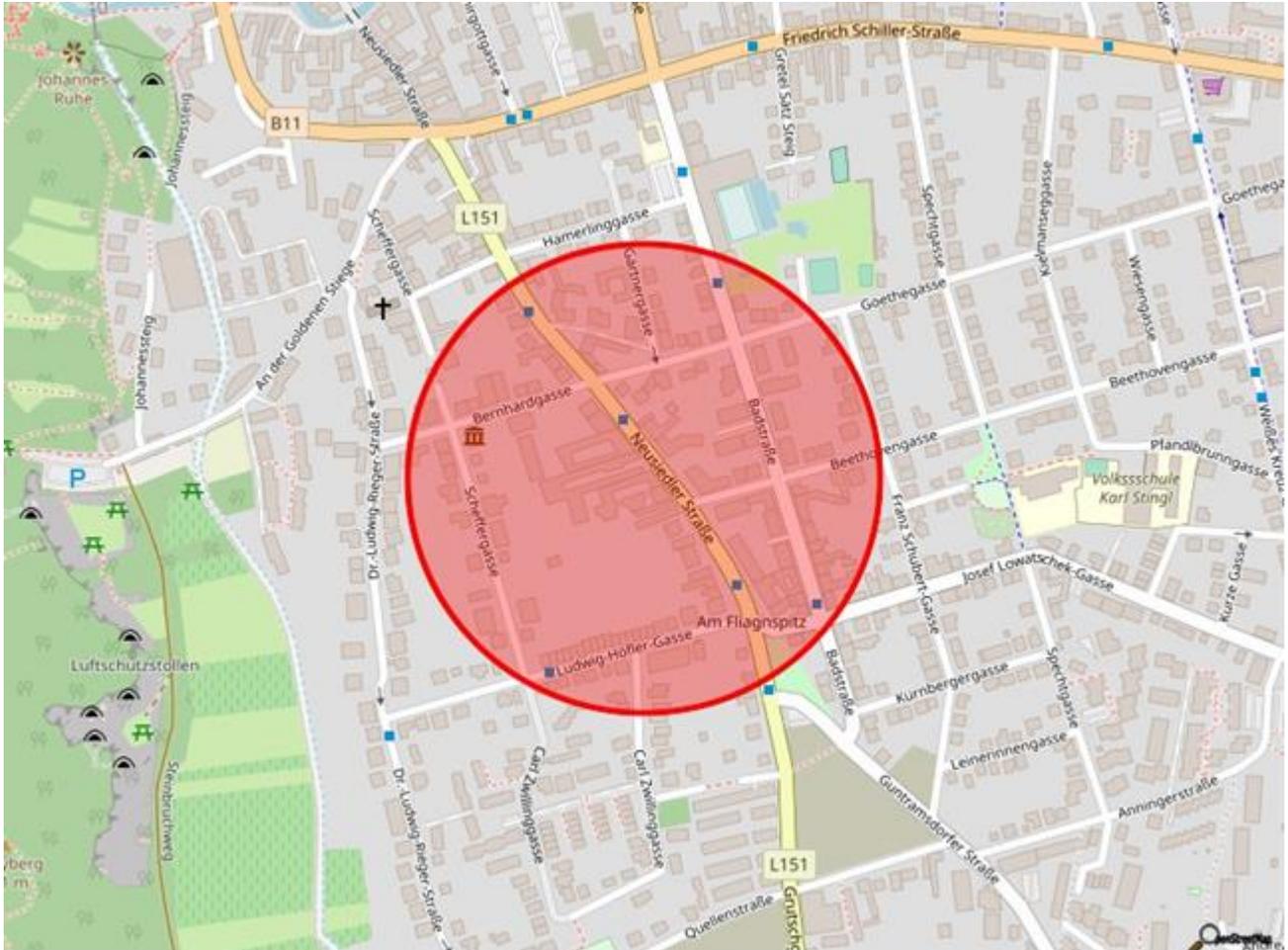
Monatliche Kosten	Netto	Ust	Brutto
Nettomiete Top11 & Top 12	€ 1.467,05	20%	€ 1.760,46
Betriebskosten Top 11 & Top 12	€ 246,73	20%	€ 296,08
	€ 1.713,78		€ 2.056,54
einmalige MV-Kosten	Netto	Ust	Brutto
Kaution			€ 6.200,00
Provision (3 NMM + 20% Ust.)	€ 5.141,34	20%	€ 6.169,61
			€ 12.369,61
Kosten gesamt inkl. 1. Monatsmiete (brutto):			€ 14.426,14
Vergebührung beim Finanzamt (abhängig von der Mietdauer)		variabler Betrag	

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises, bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter.

Grundriss



Lageplan



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der u.a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Ihr Kundenbetreuer:

Stephanie Dukes
dukes@rustler.eu

0676 834 34-653



Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Monatsmieten inkl. BK zzgl. 20 % USt als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Mietvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Im Falle der Miete oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann und als solcher tätig ist als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Vermieter hingewiesen hat. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr.

Beilage: Nebenkostenübersicht