

Repräsentative Ordinations- oder Büroräumlichkeiten an der Grenze Mödling/Hinterbrühl unbefristet zu vermieten

Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	2340 Mödling, Liechtensteinstraße 22 Top 2
Wohnfläche:	76,13 m ²
Heizung:	Gasetagenheizung (fast neue Vaillant-Therme)
Zustand:	sehr gepflegt (soeben saniert - April 2025) mit wunderschönen Altbauelementen: • hohe Räume (340 cm) • elegante Flügeltüren • alter, wunderschöner Eichenparkett

Raumaufteilung:

- Wohnküche (ca. 15 m²) mit allen Geräten außer Kühlschrank
- zusätzlich 3 Räume à 10,25 m², 14,09 m² und 26,54 m²
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum

Energieausweis:	HWB Klasse F I 219 kWh/m ² a
	f _{GEE} Klasse E I 2,7

Miete:	Hauptmietzins:	€	930,00
	Betriebskosten:	€	220,77
	Gesamtmiete netto:	€	1.150,77
	+ 20% USt.:	€	230,15
	Gesamtmiete brutto:	€	1.380,92

Kautions:	€ 4.200, --
Befristung:	unbefristet
Beziehbar ab:	sofort bzw. nach Vereinbarung
Provision:	€ 3.452,31 plus 20% USt.



Objektbeschreibung:

Diese stilvolle, im Erdgeschoss gelegene Einheit eignet sich ideal als Büro oder Praxis. Dank der nahezu barrierefreien Zugänglichkeit ist sie auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität sehr gut nutzbar.

Ein länglicher Vorraum verbindet das WC, das Badezimmer, den ca. 10,25 m² großen hofseitigen Raum sowie das Herzstück der Einheit: ein rund 26,5 m² großes, lichtdurchflutetes Zimmer mit eleganten Flügeltüren. Von diesem zentralen Raum aus gelangt man auf der einen Seite in die großzügige Wohnküche mit ca. 15 m² – ideal auch als Aufenthaltsraum – und auf der anderen Seite in einen weiteren, etwa 14 m² großen Raum.

Die Fenster sind neuwertig und doppelt verglast, für wohlige Wärme sorgt eine moderne Vaillant-Gas-therme.

Trotz der Erdgeschosslage sind die Räumlichkeiten - mit Ausnahme des kleineren hofseitigen Zimmers - angenehm hell und sehr freundlich.

Der liebevoll begrünte Innenhof der Liegenschaft steht allen Bewohner:innen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Eine gemütliche Sitzgelegenheit lässt sich hier problemlos einrichten – perfekt für eine kleine Kaffeepause im Freien.

Die Einheit wird unbefristet vermietet.

Lage und Infrastruktur:

Das Haus befindet sich an der Grenze zwischen Mödling und der Hinterbrühl in einer ruhigen Anrainerstraße ohne Durchgangsverkehr. Parkplätze sind in unmittelbarer Umgebung problemlos zu finden. Auch die öffentliche Anbindung ist optimal:

- Bushaltestelle „Vorderbrühl Jägerhausgasse“ (Linien 264 & 265) – nur 5 Min. zu Fuß entfernt
- Bahnhof Mödling – in ca. 10 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Kursalon Mödling ist 1,4 km entfernt

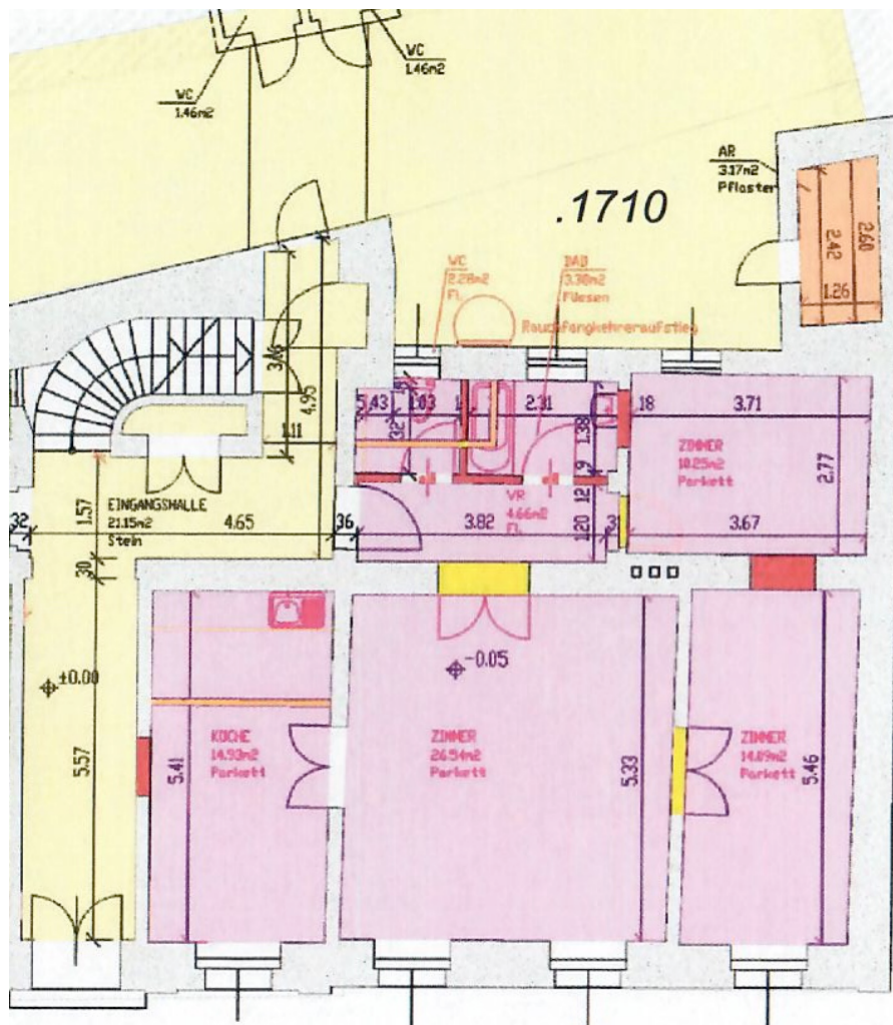
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne
- auch abends oder am Wochenende - zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Plan:



Fotos außen:



Küche bzw. Aufenthaltsraum (14,93 m²):



Raum 1 - größtes Zimmer (26,54 m²):



Raum 2 (14,09 m²):



Raum 3 - hofseitig (10,25 m²), Vorraum (4,66 m²) und Bad (3,38 m²):



Hof & WC (2,28 m²):

