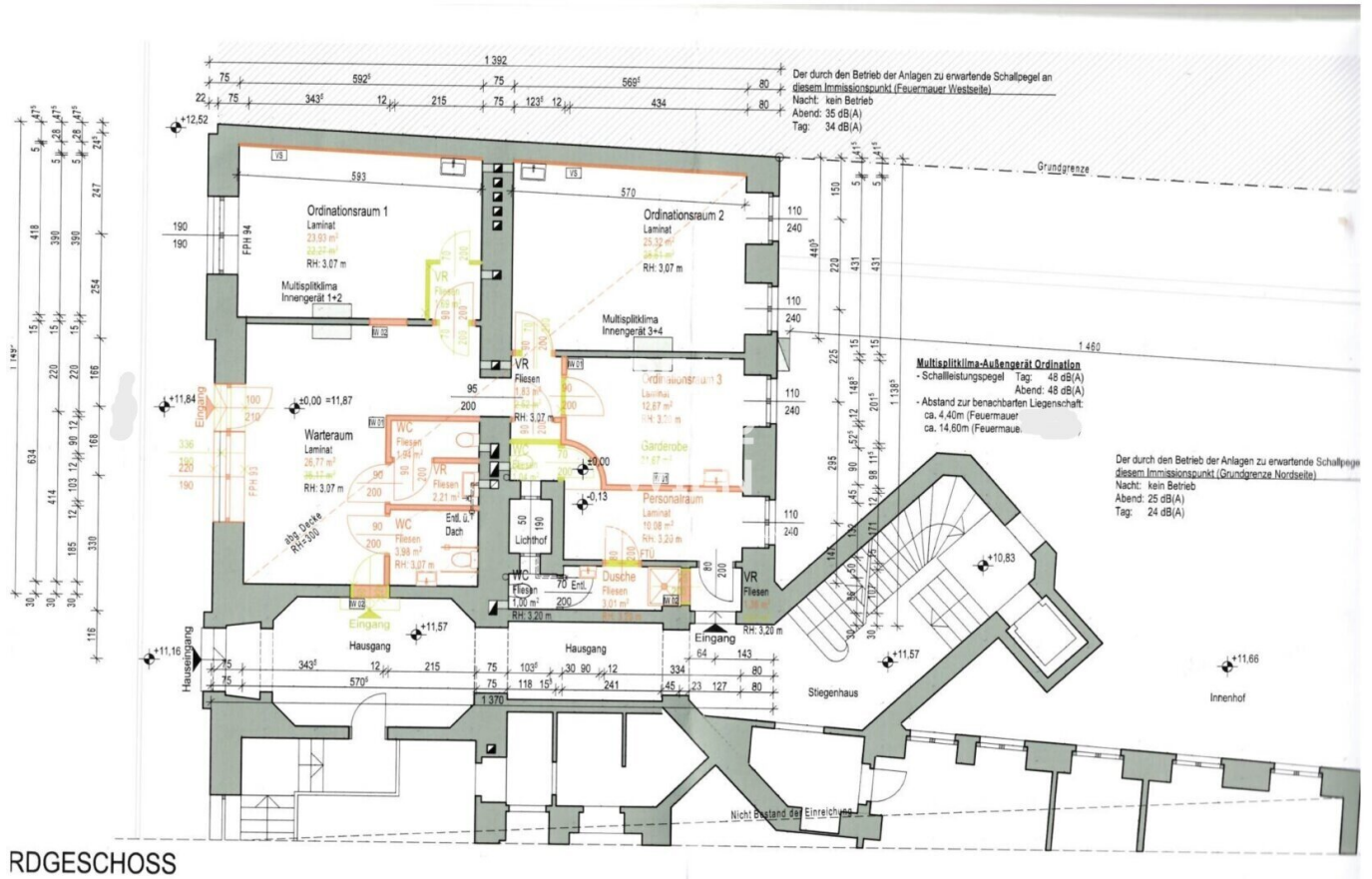


# 9. Bezirk!! Geschäftslokal / Praxis-Ordination!!!



Objektnummer: 53869

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuehand - Inh.  
Gerald Frank

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.675,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.675,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,26 €
<b>USt.:</b>	535,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Realimmo

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 1 512 04 88  
H +43 664 486 04 98

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



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein ca. 115 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal im 9. Bezirk.

Das Gewerbelokal wird renoviert und geplant wurde für einen Ordinationsbetrieb (barrierefrei, straßenseitiger Eingang, zweiter Eingang über Stiegenhaus, Sozialraum mit DU und WC, behindertengerechte WC-Anlage, WC getrennt M/W, Wartebereich, 3 getrennt zu begehende Ordinationsräume, Vorbereitung für Klimageräte.

Lassen Sie Ihre Träume Wirklichkeit werden und wagen Sie den Schritt in die Selbstständigkeit. Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie befinden sich in einem lebendigen Viertel, das sowohl durch seine hervorragende Verkehrsanbindung als auch durch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten besticht. Die Anbindungen an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglichen es Ihnen und Ihren Mitarbeitern, schnell und unkompliziert zu reisen. Ihre Klienten werden es zu schätzen wissen, dass sie Ihre Praxis bequem erreichen können:

Fertigstellung: Sommer 2025

In der derzeitigen Bauphase könnten noch Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet, begeistern. Ihre neue Praxis in 1090 Wien wartet auf Sie!

### **KEINE ABLÖSE**

**MIETE: 3210 €**

**KAUTION: 15000 €**

**PROVISION: 3 BMM + 20% MwSt**

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

**Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap