

**360 TOUR / Multifunktionales, modernes
Geschäftslokal/Büro/Ordination in repräsentativem
Eckzinshaus**



Objektnummer: 919

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 674,80 m ² |
| WC: | 4 |
| Kaltmiete (netto) | 5.991,00 € |
| Kaltmiete | 7.082,50 € |
| Betriebskosten: | 1.091,50 € |
| USt.: | 1.416,50 € |
| Provisionsangabe: | |

25.497,00 € inkl. 20% USt.

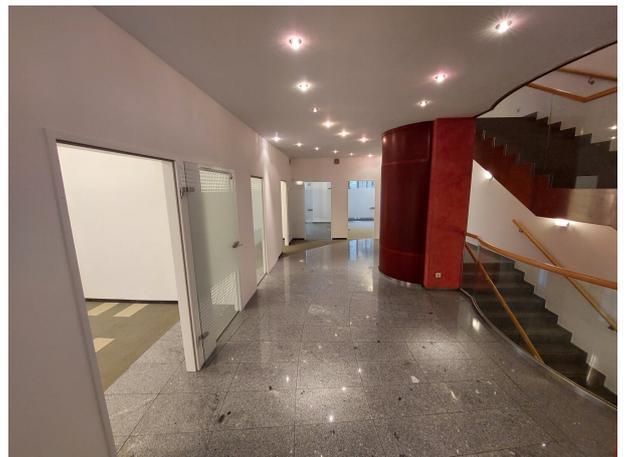
Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17













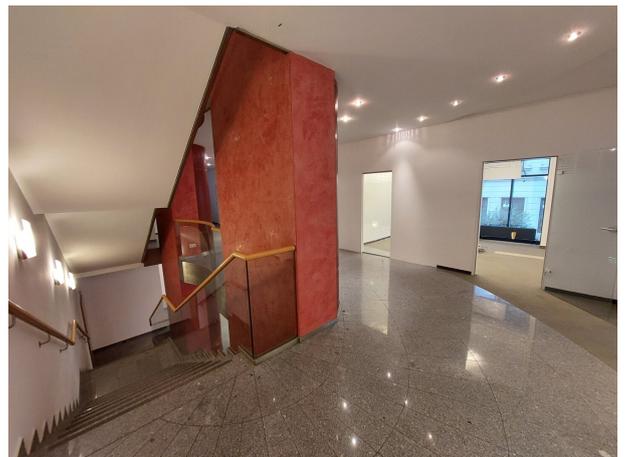
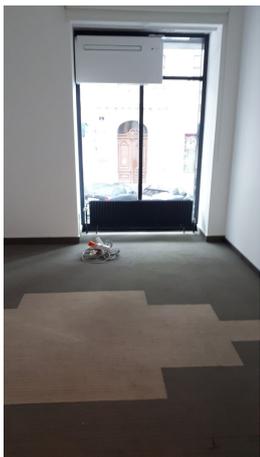




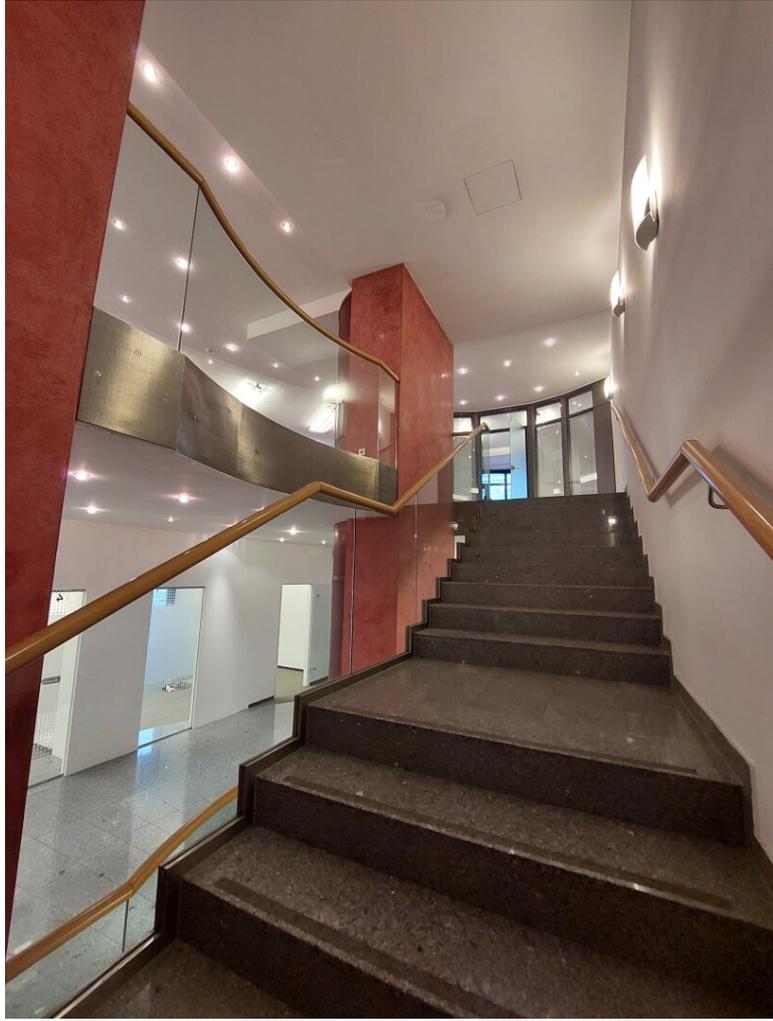










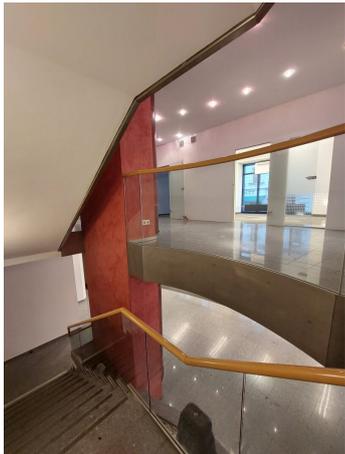












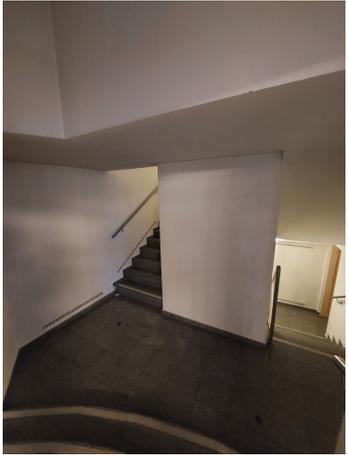












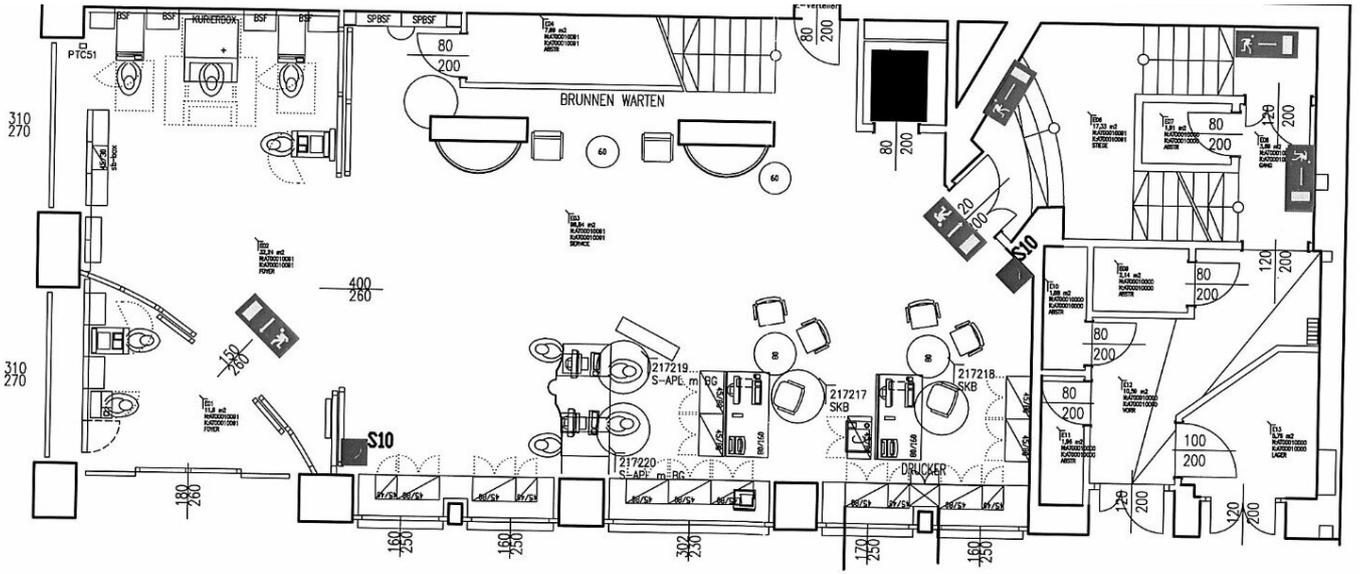


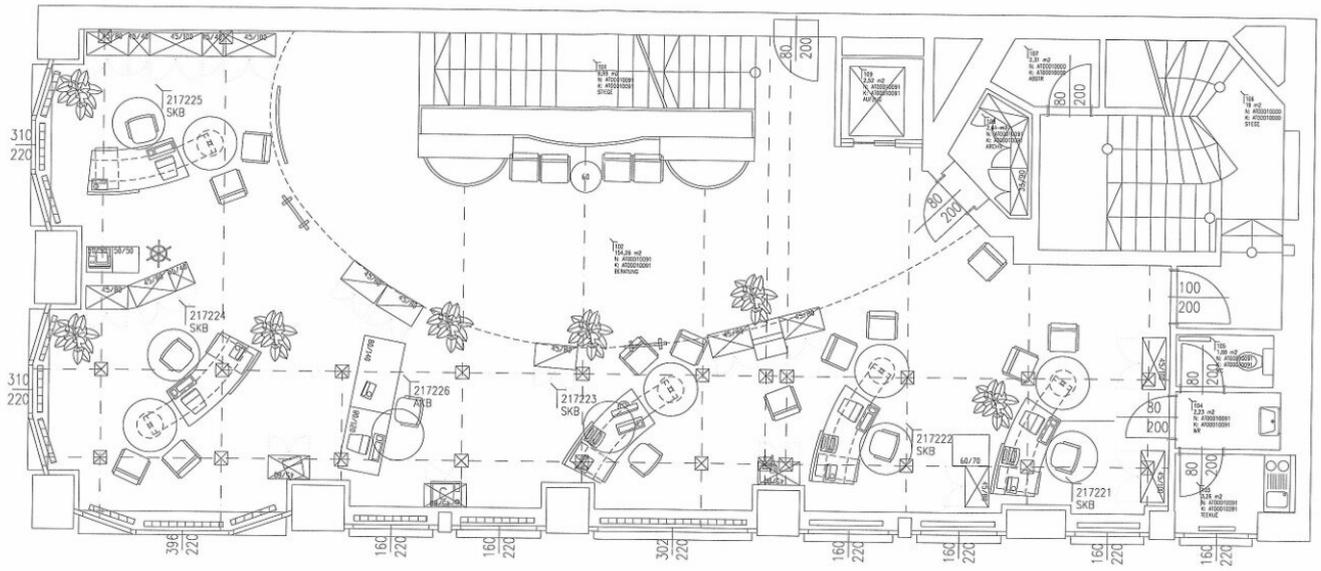


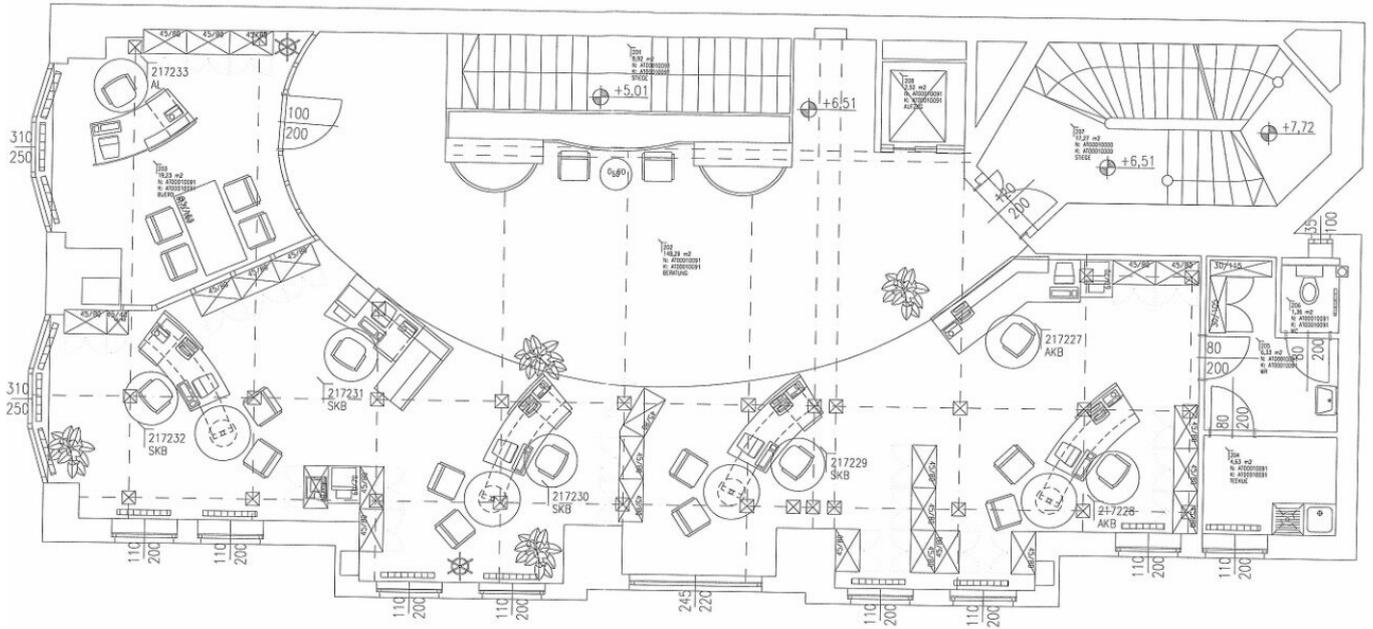












Objektbeschreibung

Multifunktionales, modernes Geschäftslokal/Büro/Ordination über 3-4 Ebenen in repräsentativem Eckzinshaus in bester Frequenz- und Sichtlage des 9. Bezirks

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein modernes, helles und multifunktional nutzbares Geschäftslokal/Büro/Ordination **in bester Frequenz- und Sichtlage** des 9. Bezirks - Nähe Nußdorferstraße.

- Dieses **ca. 674,80 m² große Geschäftslokal/Büro/Ordination** besticht vor allem durch den guten Grundriss, den guten Gesamtzustand sowie die **sehr gute Infrastruktur-, Fußgeher- und Autofrequenzlage**.
- **Das Objekt selbst erstreckt sich über 4 Etagen** (Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) in einem **attraktiven und gepflegten Jahrhundertwendeckzinshaus** und wurde bis vor kurzer Zeit von einer bekannten Bankfiliale genutzt und verfügt über einen Eingang (Hauptportal straßenseitig).
- Die **Auslagefronten erstrecken sich über zwei Straßenzüge** - Fuchsthallergasse (ca.18m) und Nußdorferstraße (ca. 8m) und bestens wahrnehmbar
- Diese Immobilie bietet sich auf Grund der guten Lage besonders auch als große Arzteinzel-, oder Gruppenpraxis an.
- **Multifunktionale Nutzbarkeit!**
- **Attraktive Geschäftsportalgestaltung!**
- Im Falle eines prinzipiellem Interesses an diesem vielfach nutzbaren Objekt hat der Vermieter seine **grundsätzliche Gesprächsbereitschaft hinsichtlich der für den neuen Nutzungszweck notwendigen Änderungen, Adaptierungen, Umbauten**, etc. zum Ausdruck gebracht - geplante Änderungen sind daher projektabhängig mit dem Vermieter abzuklären - daher befindet sich das Objekt derzeit im Zustand der letzten Rückstellung.

- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Geschäfte, etc. im direkten Umfeld
- U-Bahn-Nähe
- City gut erreichbar, etc.
- Beste öffentliche Verkehrsanbindung (5, 33, 37, 38, 40, 41, 42, U6- Nähe) ist ebenfalls gegeben.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Keller:

- Heizraum
- EDV/Serverraum
- Lift
- Tresorraum
- 2 getrennte Toiletten mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken
- kleiner Raum mit Waschbecken
- Aufenthaltsraum mit offener möblierter Komplettküche
- Küche (2 Herdplatten, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühl)

EG:

- Geschäftslokal/Büro/Ordination mit einem straßenseitigen Eingangsbereich (elektrische Schiebetüre)
- Foyerbereich (ehemalige Bankfiliale)
- großer Raum (erstreckt sich über die restliche Etage)
- kleiner Abstellraum unter der Stiege
- Lift
- Stiegenaufgang in das 1. Obergeschoss

1. OG:

- kleiner Raum
- Raum
- Raum
- Raum
- kleiner Raum
- Raum
- Toilette mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken
- möblierte Teeküche (Spüle, Kühlschrank mit Tiefkühlfach)
- Abstellraum
- Lift
- Stiegenaufgang in das 2. Obergeschoss

2. OG:

- verglaster Raum (vollkommen mit Jalousien zu verdunkeln)
- großer Raum (erstreckt sich über die restliche Etage)
- Toilette mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken
- möblierte Teeküche (Spüle, Kühlschrank mit Tiefkühlfach)
- Lift

Ausstattung:

- EDV/Serverraum
- moderne Portalverglasungen, Metallverbundfenster
- moderne Verkabelung und Technik

- Granit-, Stein-, und Fliesenböden, Teppichböden
- Deckenbeleuchtung
- teilweise Innenrollos
- teilweise Klimaanlage
- Lift über alle 4 Etagen
- Fluchttüren in allen Etagen
- Gasetagenheizung
- Energieausweis ist noch nicht vorhanden und wird nachgereicht.

Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap