

**EXZELLENTE ORDINATION-PRAXIS-BÜRO-ATELIER -  
Nähe Wiener Stadthalle - 1150 WIEN-Bestlage!**



**Objektnummer: 3**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

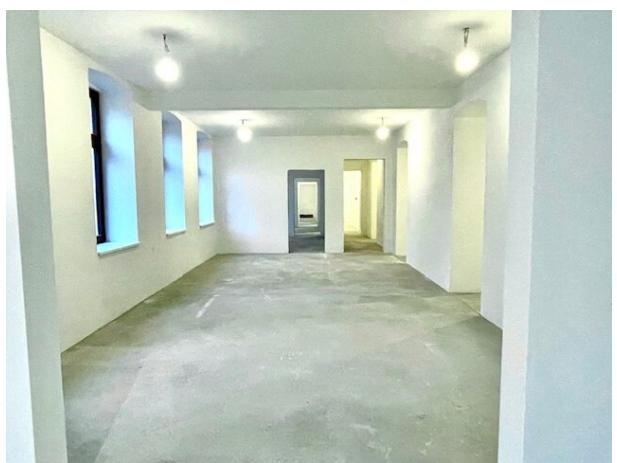
## Zahlen, Daten, Fakten

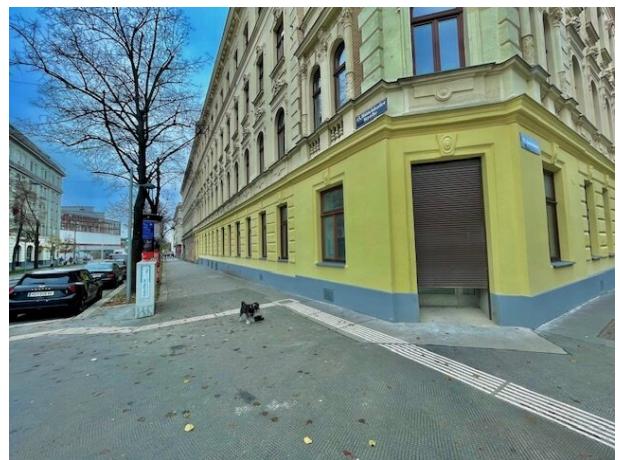
Adresse	Hütteldorfer Straße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	205,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	205,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	205,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaltmiete (netto)	3.010,00 €
Kaltmiete	3.483,36 €
Miete / m <sup>2</sup>	14,68 €
Betriebskosten:	473,36 €
USt.:	696,67 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

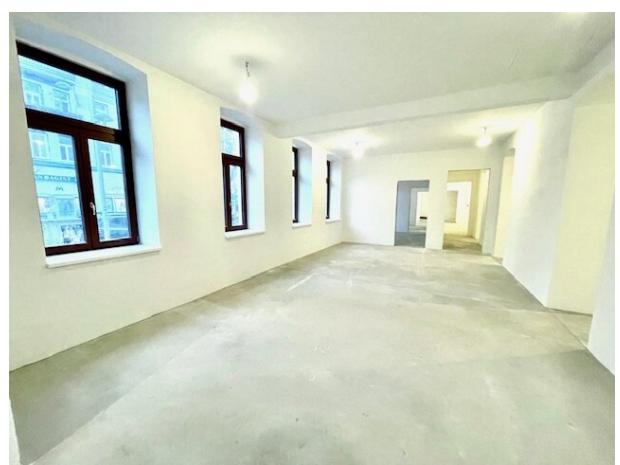




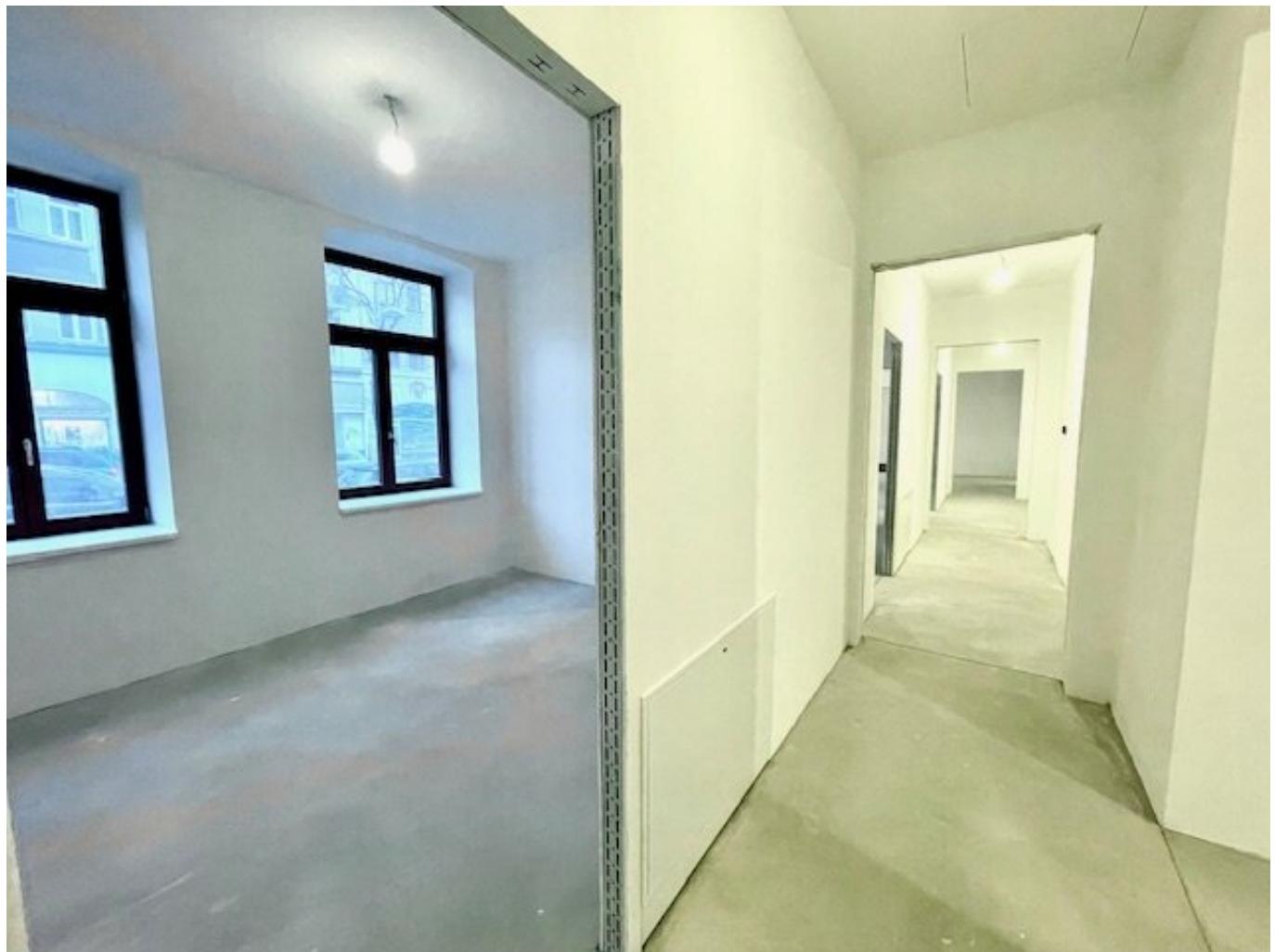


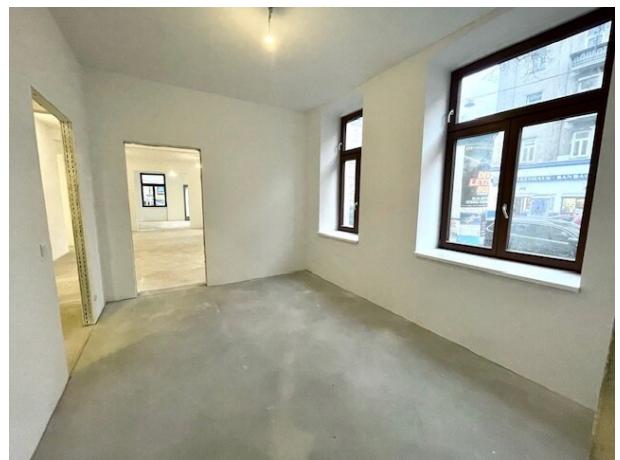


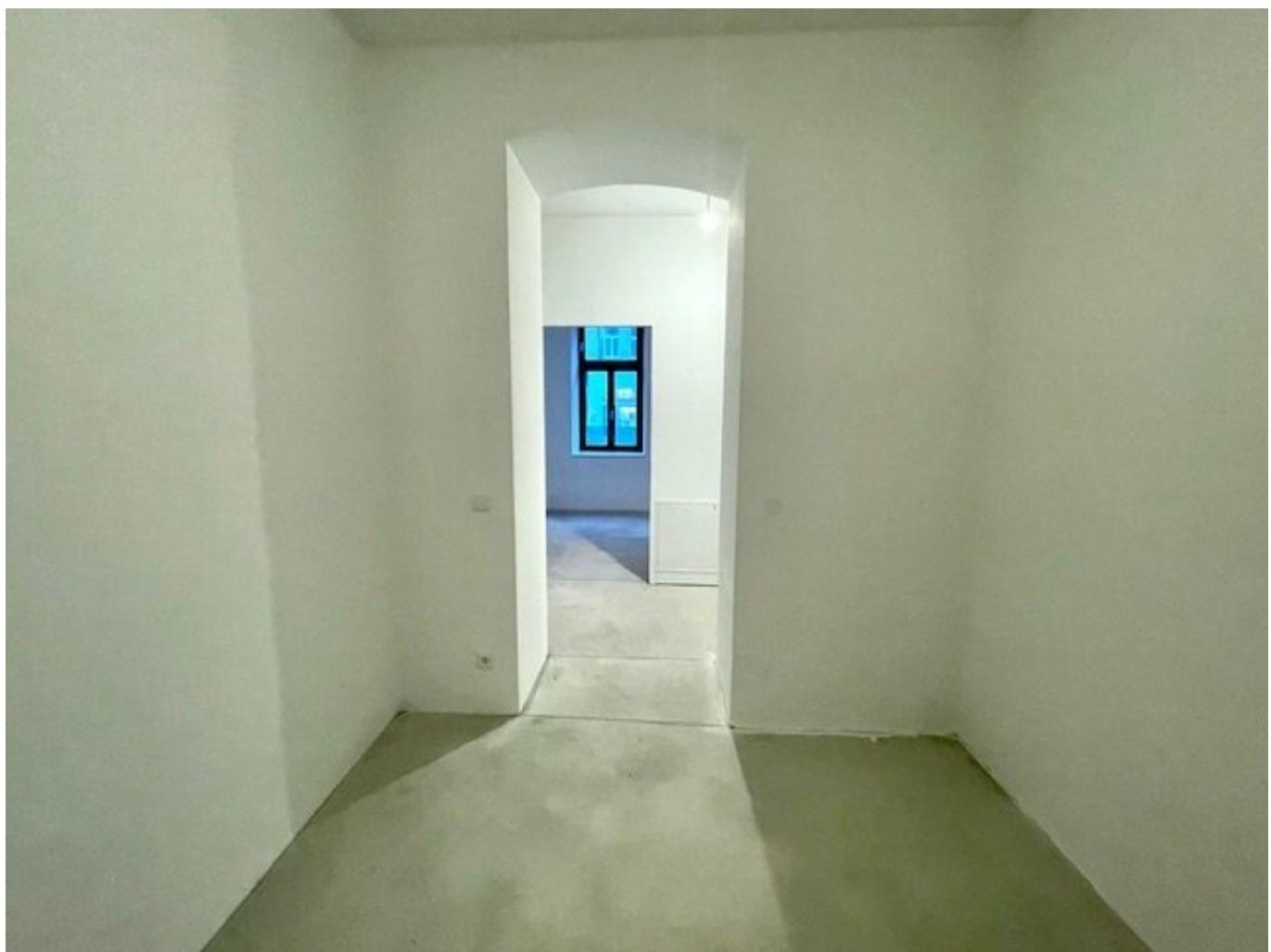




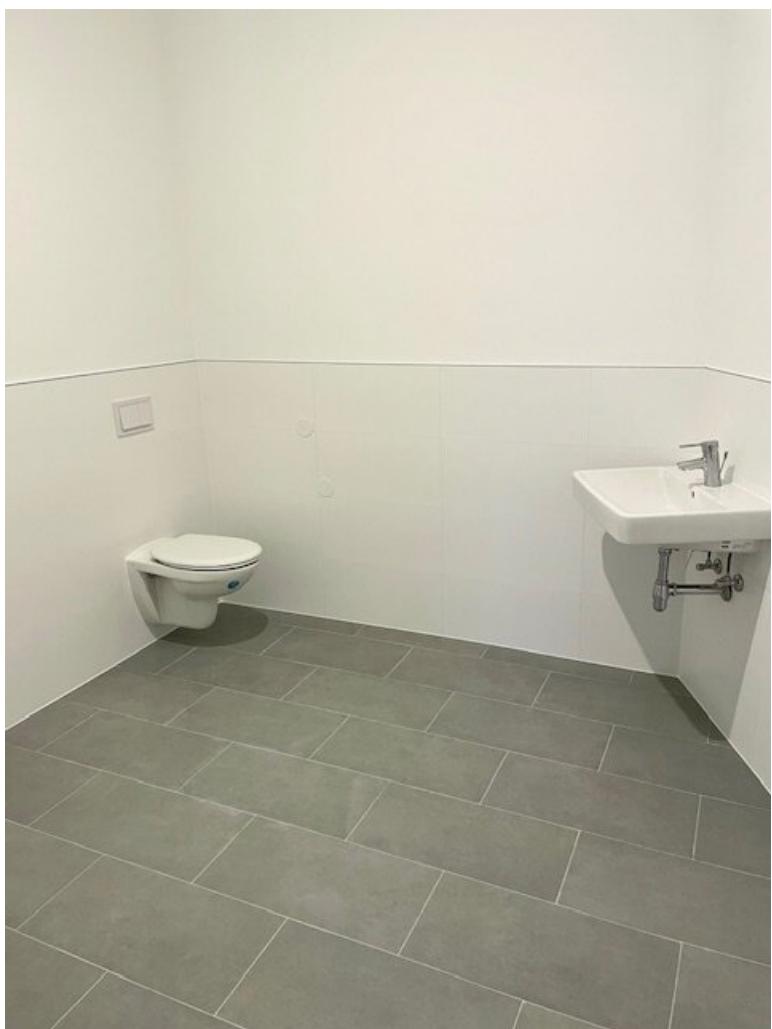








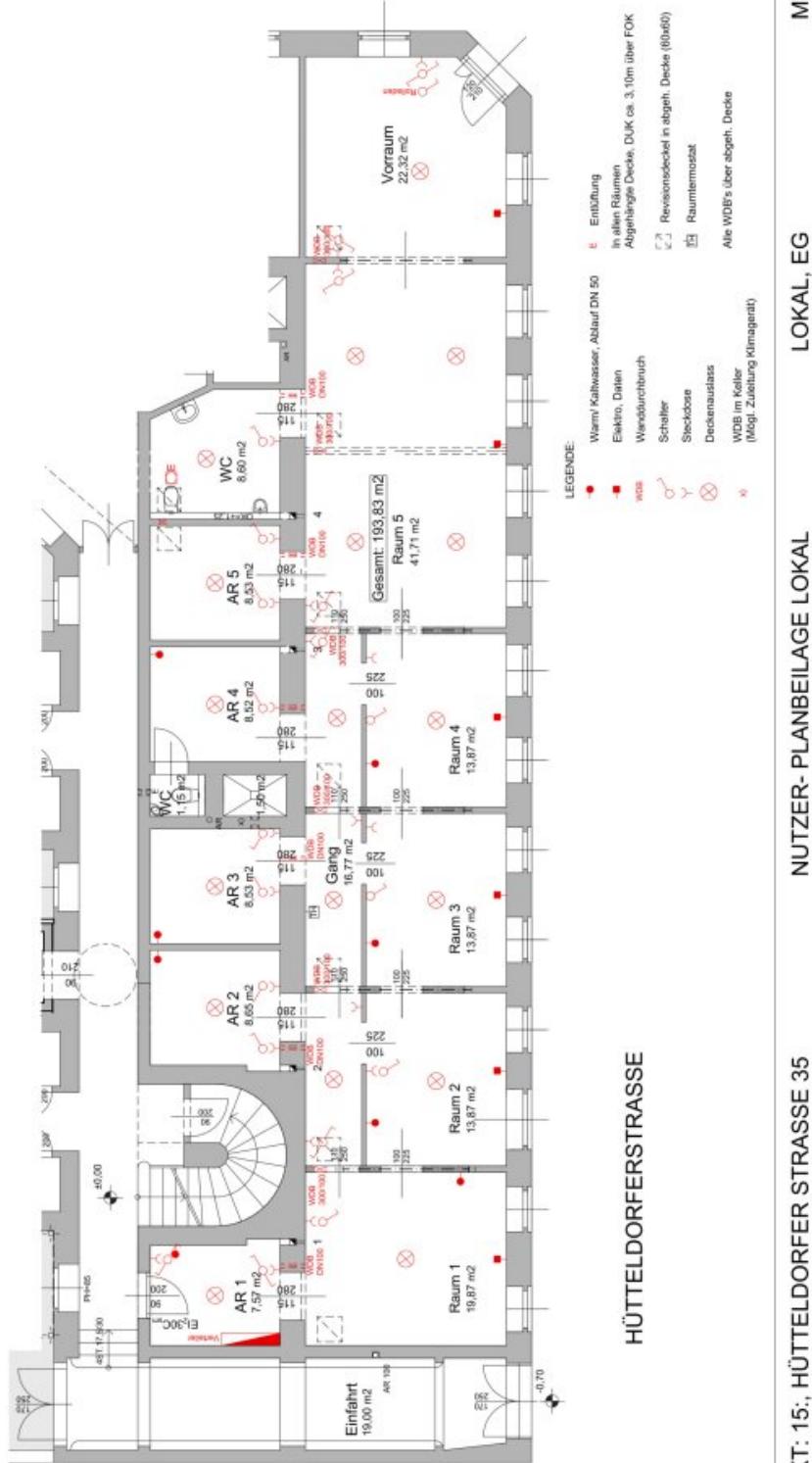






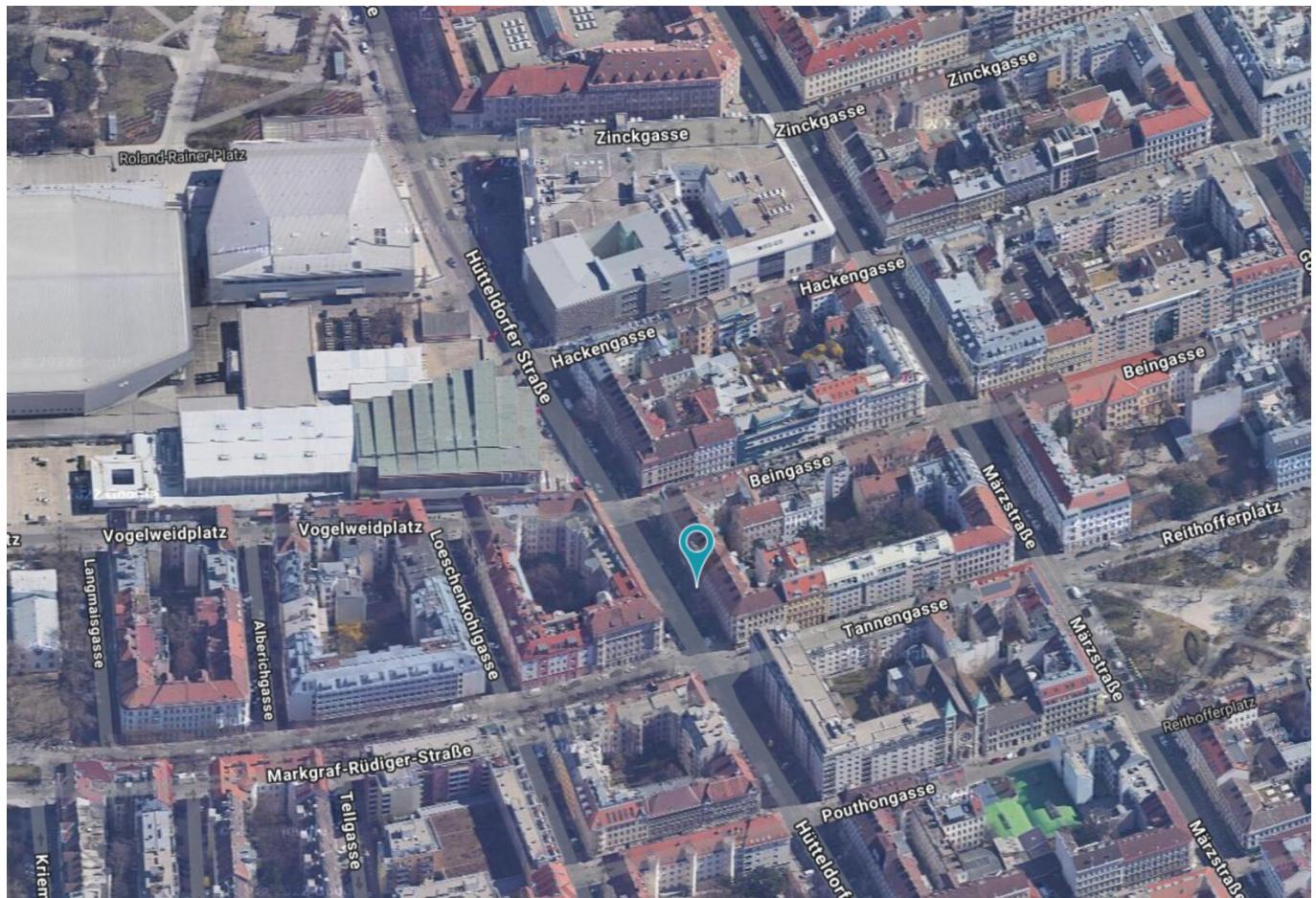






OBJEKT: 15.; HÜTTELDORFER STRASSE 35





## **Objektbeschreibung**

### **EXZELLENTE ORDINATION-PRAXIS-BÜRO-ATELIER - Nähe Wiener Stadthalle - 1150 WIEN-Bestlage!**

Zur Vermietung gelangt dieses toller OBJEKT, der perfekt geeignet wäre für ÄRZTE- oder ZahnÄrzte - Zentrum, NOTARE, Schulungs-Zentrum oder GALERIE in Best-Lage Wiens für gehobene Ansprüche! Handel oder Gastronomie ist dabei NICHT erwünscht!

**VERFÜGBAR wäre das OBJEKT AB SOFORT und als ERSTBEZUG nach Kernsanierung übergeben!**

Die aktuellen Räumlichkeiten sind so ausgestattet, dass der Mieter diese nach seinem Bedarf anpassen kann.

Das Objekt verfügt (momentan) über **folgende Räumlichkeiten:**

- großzügiger und sehr einladender Eingangsbereich;
- großer Raum, der sich perfekt eignet für Warteraum / Vorzimmer, etc...
- 4 weitere Behandlungs-Räume;
- 2 Kunden-WC (Damen und Herren separat);
- Kochnische mit Personal-WC;
- 3 weitere Räume/AbstellRäume;
- weiteres Eingangs-Ausgangs-Bereich;
- Außen-Tür-Rollo;

**ALLE HIGHLIGHTs zusammengefasst:**

### **>>> Raumaufteilung:**

Über den an der Ecke Hütteldorfer Straße /Tannengasse gelegenen, barrierefreien Eingang gelangt man in einen ca. 22 m<sup>2</sup> großen Vorraum von dem man einen ca. 65 m<sup>2</sup> großen Raum betritt. In weiterer Folge reihen sich, über einen innenliegenden Gang erschlossen , straßenseitig 4 weitere Räume (ca. 14 – 20 m<sup>2</sup>), an, die auch untereinander direkt begehbar sind.

Auf der anderen Seite des Ganges befinden sich 6 fensterlose Nebenräume (jeweils ca. 8 – 9 m<sup>2</sup>) und ein WC. In einem dieser Nebenräume ist ein weiteres WC samt Urinal und Handwaschbecken bereits installiert und kann bei Bedarf barrierefrei ausgestattet werden.

Der letzte dieser Nebenräume ist auch über eine Brandschutztür vom Stiegenhaus begehbar.

### **>>> Ausstattung:**

Alle Räume sind weiß gestrichen und mit abgehängten Gipskartondecken versehen, deren Hohlräume über mehrere Revisionsdeckel bedienbar und genutzt werden können und auch untereinander mittels Wanddurchbrüchen verbunden sind.

### **>>> Elektroinstallationen:**

Alle straßenseitige Räume weisen zwischen den Fenstern in Parapethöhe Elektro- und Datenanschlüsse auf, die z.B. über Kabelkanäle weiterverzweigt werden können.

Alle übrigen Räume sind mit einer Elektrogrundversorgung versehen. In allen Räumen ist in den abgehängten Decken zumindest ein Deckenauslass vorinstalliert. Allfällige Leitungsführungen für Klimageräte sind bei Bedarf möglich.

### **>>> Sanitär- und Heizungsinstallationen:**

4 der straßenseitig situierten Räume weisen je einen Kalt- und Warmwasseranschluss samt Ablaufrohr für Handwaschbecken, o.ä., auf.

Ebenso 4 der der Nebenräume, zusätzlich zu den beiden o.a. WC-Räumen.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine, im darunter liegenden Kellergeschoß situierten Gas-Brennwerttherme samt zugehörigem Warmwasserspeicher.

Die Heizungsverteilung wird in allen Räumen mittels Fußbodenheizung vorgenommen. Die generelle Temperaturregelung erfolgt über ein zentrales Raumthermostat. Besteht der Wunsch nach individueller Regelung können die einzelnen Heizkreise mittels nachträglichem Einbau von Funkthermostaten nachgerüstet und entsprechend gesteuert werden.

Mietpreis EUR 15,-- /m<sup>2</sup> pro Monat (EUR 3.000,--) zzgl. ges. MwSt. wertgesichert, entsprechend Objektbeschreibung; Betriebskosten EUR 473,36 pro Monat zuzüglich ges. MwSt.

### **Unbefristete Hauptmiete - Mindestmietdauer: 5 Jahre !**

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten, inkl. Betriebskosten und MwSt auf Bankkonto, (wertgesichert).

Dieses OBJEKT befindet sich in einem stilvoll gepflegten Jahrhundertwende-Hause (ca. 1900 erbaut), im **EG-BARRIEREFREI mit Straßenseitigen Zugang/Eingang** und dazu mit **weiteren separaten EINGANG/Ausgang über den Stiegenhaus**. Das Haus verfügt über einen eigenen Fahrradabstellraum.

Dieses herrliches Komplex, mit **ca. 205 qm** Gesamt-PRAXIS/BÜRO-Fläche, kann noch auf erwünschte Räume- Aufteilung gestaltet werden !

Alle Räume haben großzügige Fensterelemente, die diese mit Licht durchfluten. Alle Leitungen werden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft! Klimaanlagen Einbau wäre auch möglich! (auf eigene Regie)

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln, wie U-Bahn ( **U-6 mit Station: Burggasse-Stadthalle und U-3 mit Station: SchweglerStraße**), Bus, Straßenbahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch die Nähe der Wiener Stadthalle / VogelweiderPlatz, XXXLUTZ, MärzStraße mit zahlreichen Gastronomie und Nahversorger etc... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

**Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler-Berater tätig ist. Der Anspruch auf das Berater/Makler-**

**Vermittlungs-Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!**

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap