

**ABLÖSEFREIES Büro / Praxis in unmittelbarer Nähe zum  
Lorenz Böhler Krankenhaus gelegen!**



**Objektnummer: 6202/200293**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	635,56 €
<b>Kaltmiete</b>	635,56 €
<b>USt.:</b>	127,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

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







## Objektbeschreibung

Das **Büro / Praxis befindet sich im Erdgeschoss** und verfügt über einen **direkten Straßenzugang**. Es setzt sich **aus einem großzügigen Raum**, einem Vorraum **mit einer eingerichteten Kochnische**, einer Gangtoilette mit Handwaschbecken, sowie einem Baderaum mit Dusche und Waschbecken, der aber auch als Lagerraum genutzt werden kann, zusammen.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**.

Das Lokal ist in **einem ausgesprochen guten Zustand** und kann sofort übernommen werden.

In der **Nähe des Millenium Towers** finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein großes Kinocenter sowie eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben. Auch die Donau ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, die darauf warten, erkundet zu werden!

**Verkehrsanbindungen:** S-Bahn, U6 (Dresdner Straße), sowie die Buslinien 37A und 5A.

**Genießen Sie beste Verkehrsverbindungen und die Vorteile dieser hervorragenden Lage!**

Gerne präsentieren wir ihnen diese schöne Immobilie, bitte vereinbaren sie eine Besichtigungstermin mit uns unter **01/713 58 22**.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap