

**Geräumige Praxis/Ordination mit Garten, auch als  
Wohnung oder Büro zu mieten**



**Objektnummer: 7464/231**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3233 Kilb
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	181,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.287,77 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	297,77 €
<b>USt.:</b>	128,78 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

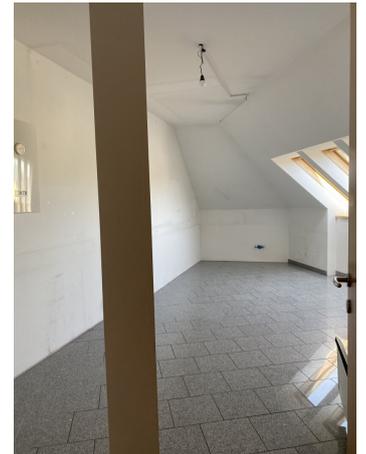
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumobjekt!

Gestalten Sie sich Ihre Ordination ganz nach Ihren Wünschen - eine perfekte Möglichkeit für den Start in Ihre Selbstständigkeit.

In diesen Räumlichkeiten befand sich bereits jahrelang eine Arztpraxis, weshalb die Raumaufteilung sehr gut geeignet ist, um eine Ordination (eventuelle auch eine Gemeinschaftspraxis) zu eröffnen.

### **Raumaufteilung:**

Eingangsbereich mit einer Möglichkeit für eine Garderobe, einem Technik-Abstellraum, sowie 2 WCs.

Weiters kommt man in einen schönen, offenen Raum, gut geeignet für einen Empfangs- sowie einem Wartebereich, von dem aus man in weitere 8 Räume gelangt. Diese 8 Räume sind sehr unterschiedlich gestaltet und bieten viele Möglichkeiten zur Entfaltung. Die Möglichkeit für die Errichtung eines Labors, einem Infusionsbereich, sowie mehreren Behandlungszimmern ist auf jeden Fall gegeben. Außerdem gibt es einen "versteckten Raum" mit einem weiteren WC und Handwaschbecken - perfekt für den Rückzug (Mittagspause) der Mitarbeiter.

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die Anbringung von Handwaschbecken in jedem Raum (außer dem großen Empfangsbereich), sowie einem kleinen Garten, der von 3 Räumen begangen werden kann.

### **Besonderheit:**

Nachdem die Raumaufteilung für eine Ordination sehr günstig ist, aber noch ein paar Arbeiten gemacht gehören, bevor Sie die Praxis eröffnen können - **bieten wir die Option an, 3 Monatsmieten zu erlassen**, um in dieser Zeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten zu können.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz sondern auch eine ideale Lage mit einer perfekten Verkehrsanbindung und einer umfangreichen Infrastruktur in der Nähe. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Gegend, die von einer grünen Landschaft umgeben ist. Es ist ideal für alle, die sich nach einer friedlichen und entspannten Lebensweise sehnen, fernab von der Hektik der Stadt.

Die Immobilie hat enormes Potential und bietet jede Menge Platz und Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich zu präsentieren!

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <6.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap