

**Geschäftslokal zur sofortigen Nutzung als Ordination,  
Büro, Atelier, Einzelhandel in Favoriten zu vermieten!**



**Objektnummer: 5412**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	83,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.927,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	418,00 €
<b>USt.:</b>	385,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

Immobilienquartier











*Dm*

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein zirka 140 m<sup>2</sup> große vielseitig nutzbare Praxis- Ordinations-, Büro- oder Geschäftsfläche in der Buchengasse in 1100 Wien. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Neubauhauses in guter zentraler Lage.

Das Objekt teilt sich wie folgt auf:

- ein zirka 115 m<sup>2</sup> großer, loftartiger heller straßenseitiger Raum
- ein weiterer zirka 20 m<sup>2</sup> großer Raum
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein separates WC

Das Geschäftslokal wurde 2024 renoviert. Der Fußboden besteht aus Epoxy-Beschichtung und teilweise aus Parkettböden. In dem Objekt befindet sich neben einer Teeküche ebenfalls eine Dusche und ein WC. Das Lokal wird mittels Gaszentralheizung beheizt. Hierfür wird ein Akontobetrag vorgeschrieben. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach Verbrauch abgerechnet. Die Heizkosten sind relativ hoch angesetzt. Es wird daher jährlich mit der Betriebskostenabrechnung ein Großteil der Akontozahlung zurückerstattet.

Kosten:

Mietzins: 1500,-

Betriebskosten: 418,-

Warmwasser: 46,04

Heizkosten: 683,04

Gesamtkosten: 2647,08

Alle Kosten sind exkl. UST angeführt.

Befristung: nach Vereinbarung

Kautions: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20 % UST

Die Liegenschaft befindet sich in einer zentralen Lage im 10. Bezirk, Favoriten. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl an Geschäften, Apotheken, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: mehrere Straßenbahnlinien und Busverbindungen sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit ist das Objekt besonders attraktiv für Ärzte, Therapeuten und andere Berufe mit Kundenfrequenz.

Für Besichtigungstermine bzw. weitere Informationen kontaktieren Sie gerne **Herr Uyar** unter [0699 / 171 05 918](tel:069917105918) oder per Email [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap