

**1030// Praxis-Rarität im Fasanviertel – 6 Altbauzimmer,
unbefristet & ruhig!**



Objektnummer: 20250000020

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerlgasse
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	199,90 m ²
Nutzfläche:	199,90 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.799,10 €
Kaltmiete	2.054,32 €
Betriebskosten:	255,22 €
USt.:	410,86 €
Provisionsangabe:	

7.395,55 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10
1180 Wien

H +43 650 727 61 37

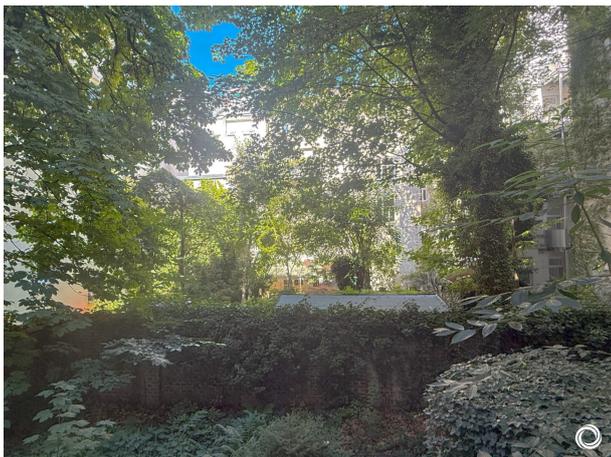


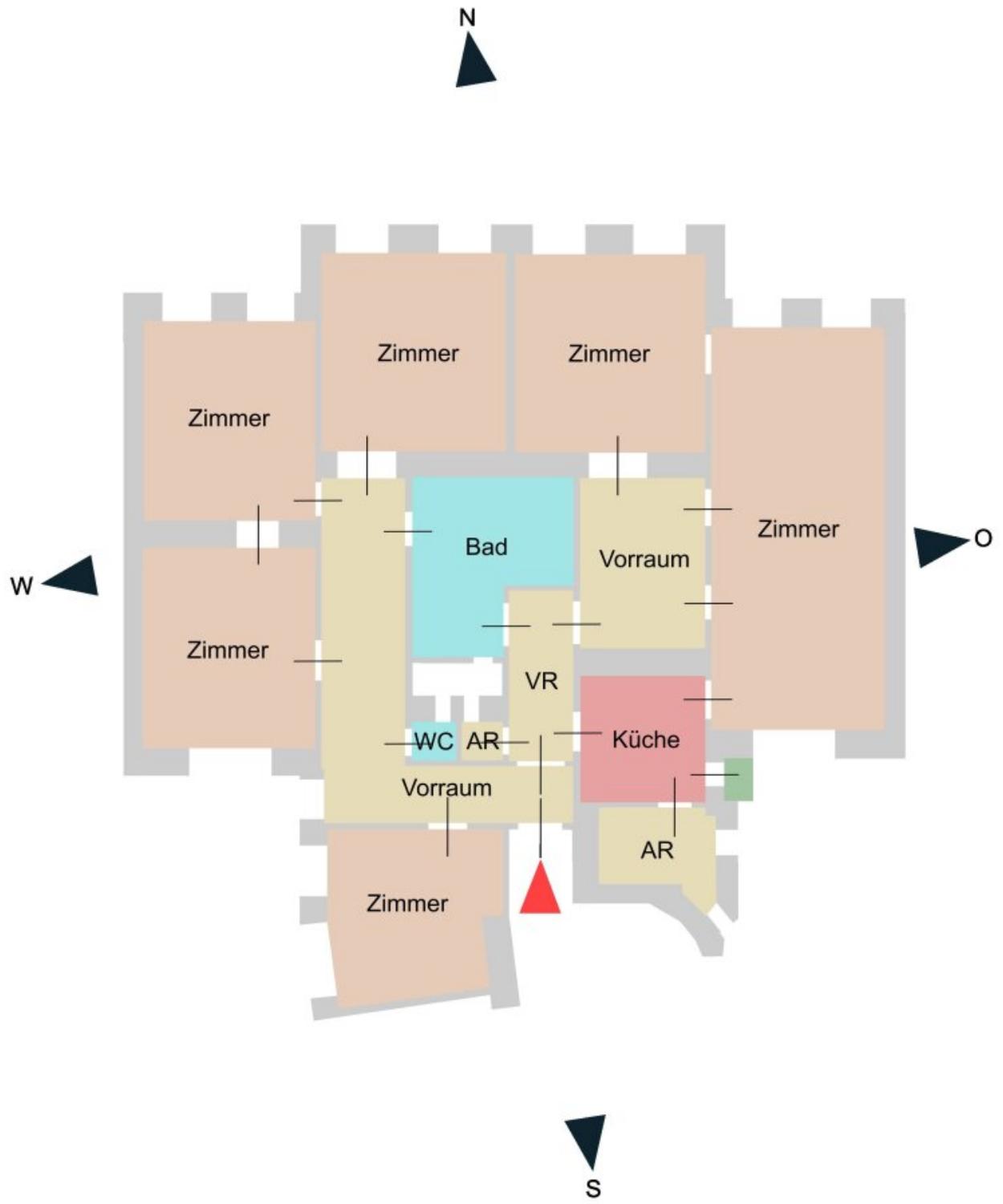












Objektbeschreibung

Im beliebten **Fasanviertel des 3. Bezirks** steht eine großzügige und stilvolle **Altbaueinheit mit ca. 200 m² Nutzfläche** zur Verfügung.

Unbefristet vermietet - eine echte Rarität in Wien. Die Fläche befindet sich im Mezzanin eines gepflegten Gründerzeithauses.

Die durchdachte Raumaufteilung mit **6 separat begehbaren Zimmern**, mehreren Vorzimmern, einer komplett ausgestatteten Küche sowie einem eleganten Badezimmer bietet ideale Voraussetzungen für eine **Praxisgemeinschaft, Therapieeinrichtung, Ordination** oder **ruhige Büros mit Kundenverkehr**.

Drei der Räume sind **gartenseitig mit Grünblick ausgerichtet** und schaffen eine besonders angenehme und ruhige Atmosphäre – perfekt für Beratungs- oder Behandlungsräume.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: der **Bahnhof Rennweg** und mehrere Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Umfeld punktet mit einer Vielzahl an **Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie**, ebenso wie mit **Schloss Belvedere**, dem **Botanischen Garten** und dem **Schweizergarten** in unmittelbarer Nähe – ein ruhiges und doch zentrumsnahes Viertel mit hoher Standortqualität.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Rennweg (5 Gehminuten)

Straßenbahn: 1, 18, 71, O

Zustand und Ausstattung:

+) 6 Zimmer - zentral begehbar

+) Küche mit Abstellraum und Klopfbalkon: mit Spüle, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen,

Mikrowelle, Ober- und Unterschränke, Kühlschrank;

+) 3 Vorzimmer

+) 1 Abstellraum

+) Badezimmer: Waschtischverbau, WC, Biedet, Badewanne (Whirlpool), Dusche, Fußbodenheizung, Sprossenheizkörper, Therme

+) WC: Handwaschbecken

+) Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen

+) Gegensprechanlage

+) Gartenbenützung

Befristung:

unbefristet

Stockwerk:

Mezzannin

Raumaufteilung:

3 Vorzimmer, 6 Zimmer, 1 Küche, 2 Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 Toilette

Flächen in m2:

ca. 199,90 m2

Energieausweis:

Wird nachgeliefert

Monatliche Kosten in EUR:

Miete		1.799,10
Betriebskosten		255,22
+20% Ust.	2.054,32	410,86
Gesamt		2.465,18

Kaution, Provision, Vergebührung in EUR:

Kaution: 7.500,00

Provision (inkl. USt): 7.395,55

Vergebührung: 887,46

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap