

**Investment-Immobilie zu erwerben - 6,55% Rendite -
Ordination mit langfristiger Mieterin**



Objektnummer: 11064

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	205,00 m ²
Zimmer:	7
WC:	2
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 173,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	404,78 €
USt.:	80,96 €
Provisionsangabe:	

35.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Borodaienko

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

T +43 1 877 867 017







Objektbeschreibung

Daten und Fakten

- Ordination mit 7 Zimmern (ca. 160 m²) und großem Keller für die Veranstaltungen (ca. 45 m²) an sehr guter Adresse im 9. Bezirk - insgesamt - 205 m²
- Ausgezeichnete Raumauflistung für eine Ordination
- letzte umfassende Sanierung und Umbau war im Jahr 2019
- sehr gute öffentliche Verkehrsmittelanbindung - U-bahn, Straßenbahn
- **der derzeitige Eigentümer und dann Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag zahlt Miete in Höhe - 5. 650, 00 €**
- **6,55% Rendite**
- **Preis EUR 998.000,- inkl. MwSt.**

Beschreibung:

Das Objekt wurde im Jahre 2019 voll saniert und umgebaut. Den heutigen Wünschen und gesetzlichen Vorschriften für eine Zahnarzt Ordination angepasst.

In der Praxis gibts es die Behandlungsräume für verschiedene Leistungen und zusätzliche Räume, wie Büro, Röntgenraum und ein eigener Bürroraum für administrative Aufgaben. Die Sanitäreinrichtungen - sind gesetzeskonform barrierefreie WC für Patienten und WC für Personal. Der Keller hat ca. 45 m² und wird als Seminarraum und für Besprechungen genutzt. Die Fenster sind neu- Dreifachverglasung . Das Erdgeschoss wird über Etagenheizung beheizt - Fußbodenheizung. Der Keller hat Infrarotheizung.

Kaufpreis: € 998.000,00 (VB)

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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap