

## **Charmante Büro-/Praxisfläche in 1200 Wien – ideal für Ihre Vision!**



**Objektnummer: 6924/344**

**Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kluckygasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,39 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaltmiete (netto)	655,93 €
Kaltmiete	825,00 €
Betriebskosten:	169,07 €
USt.:	165,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



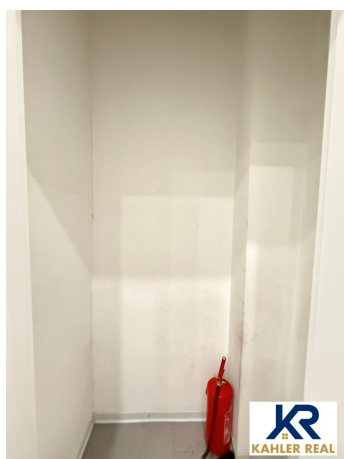
**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15





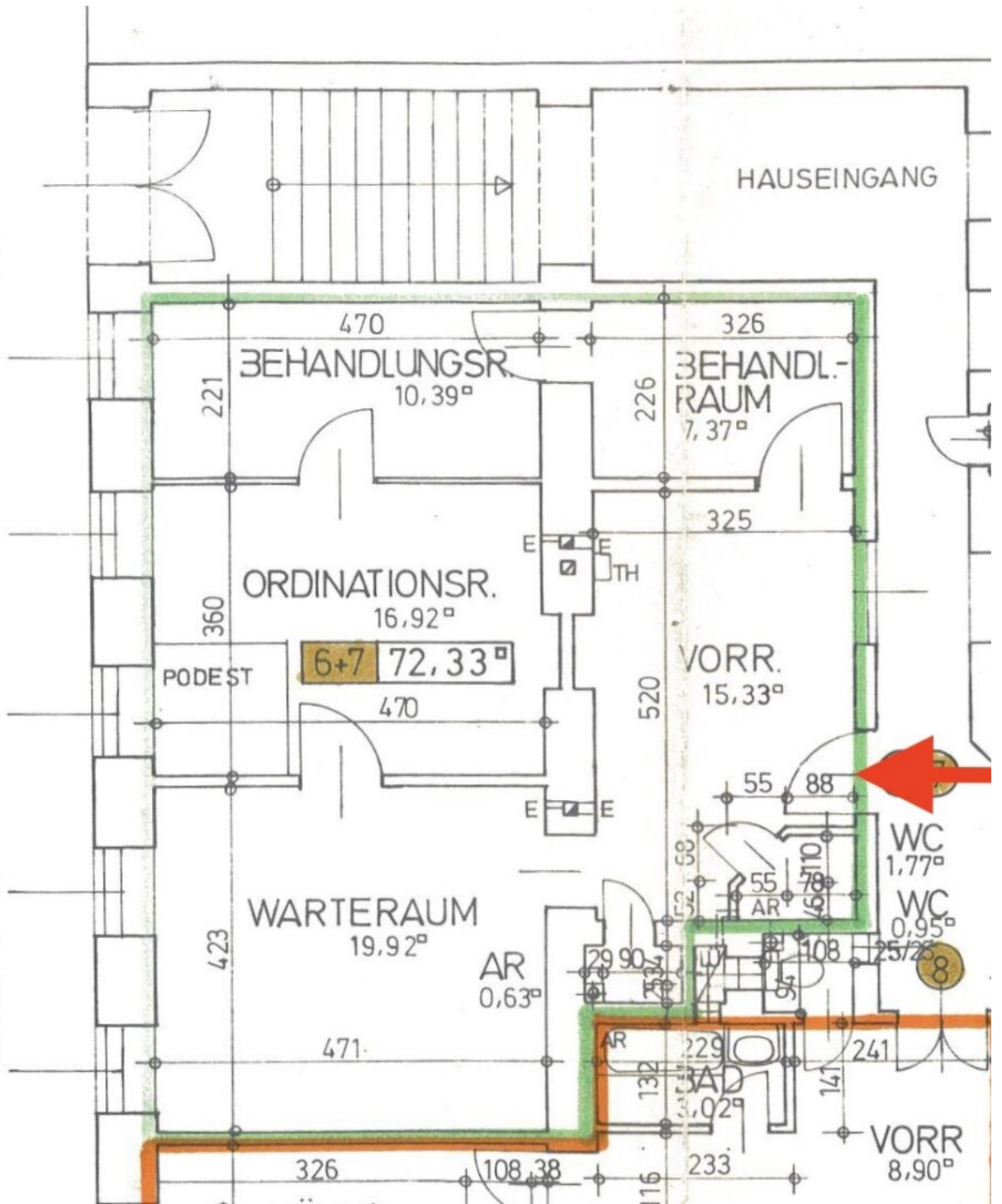






ONR 17

KLUCKY GASSE



# Objektbeschreibung

**Auskunft Herr Andreas Kahler 0664/33 11 333**

**Etage:** Erdgeschoß

**Raumaufteilung:**

Vorraum/Empfangszimmer - Warteraum/Büroraum - Behandlungsraum/Büroraum - Ordinationsraum/Aufenthaltsraum - Küche - WC mit Waschgelegenheit - Abstellraum

**Ausstattung:**

Böden: Fischgrätparkett, Fliesen - Gasetagenheizung - Kunststofffenster - Fahrradabstellraum

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn 2, 5, 31 und 33, Bus 5B

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis im aufstrebenden 1200 Wien! Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Funktionalität und Komfort, ideal für Ihre beruflichen Ambitionen.

Mit einer großzügigen Fläche von 72,39 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre Ideen zu verwirklichen und Ihre Kunden oder Patienten willkommen zu heißen. Die teilsanierte Einheit im Erdgeschoss begeistert durch eine moderne Ausstattung, die sowohl Fliesen als auch Laminat umfasst. Die Gas-Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Einbauküche Ihnen die Möglichkeit bietet, sich auch während der Arbeit eine kleine Auszeit zu gönnen.

Die durchdachte Raumaufteilung beinhaltet getrennte Toiletten, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher ideal sind. Das massive Bauwerk garantiert Langlebigkeit und eine solide Grundlage für Ihre Geschäftsideen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar! Hervorragende Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und den Bahnhof ermöglichen es Ihnen und Ihren Kunden, die Räumlichkeiten schnell und einfach zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie im Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und höhere Schulen. Auch Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nachbarschaft, sodass Ihnen und Ihren Mitarbeitern eine

optimale Infrastruktur zur Verfügung steht.

Mieten Sie dieses vielseitige Büro oder Ihre neue Praxis für nur 1.190,00 € monatlich und profitieren Sie von einer Lage, die sowohl für Ihr Unternehmen als auch für Ihre Klienten von Vorteil ist. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und verwandeln Sie diesen Raum in das Herzstück Ihres Erfolges!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.



Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap