

## **Großzügige Arztpraxis in top Lage in Hütteldorf - auch perfekt als Gemeinschaftspraxis geeignet**



Warteraum mit Anmeldung\_Rezeption

**Objektnummer: 95303**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Bürofläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.970,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	930,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. Heiz- und Aufzugkosten

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

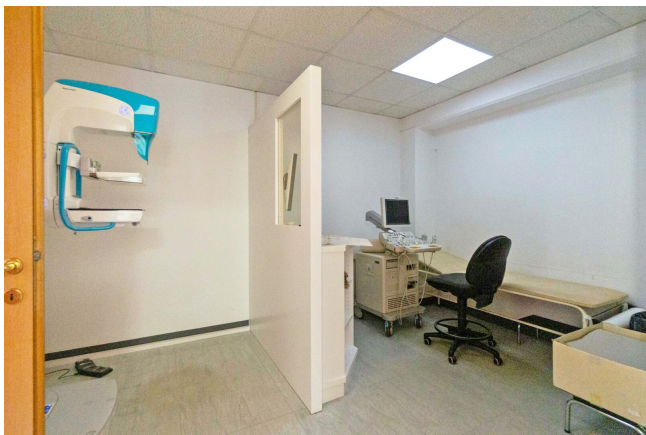
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

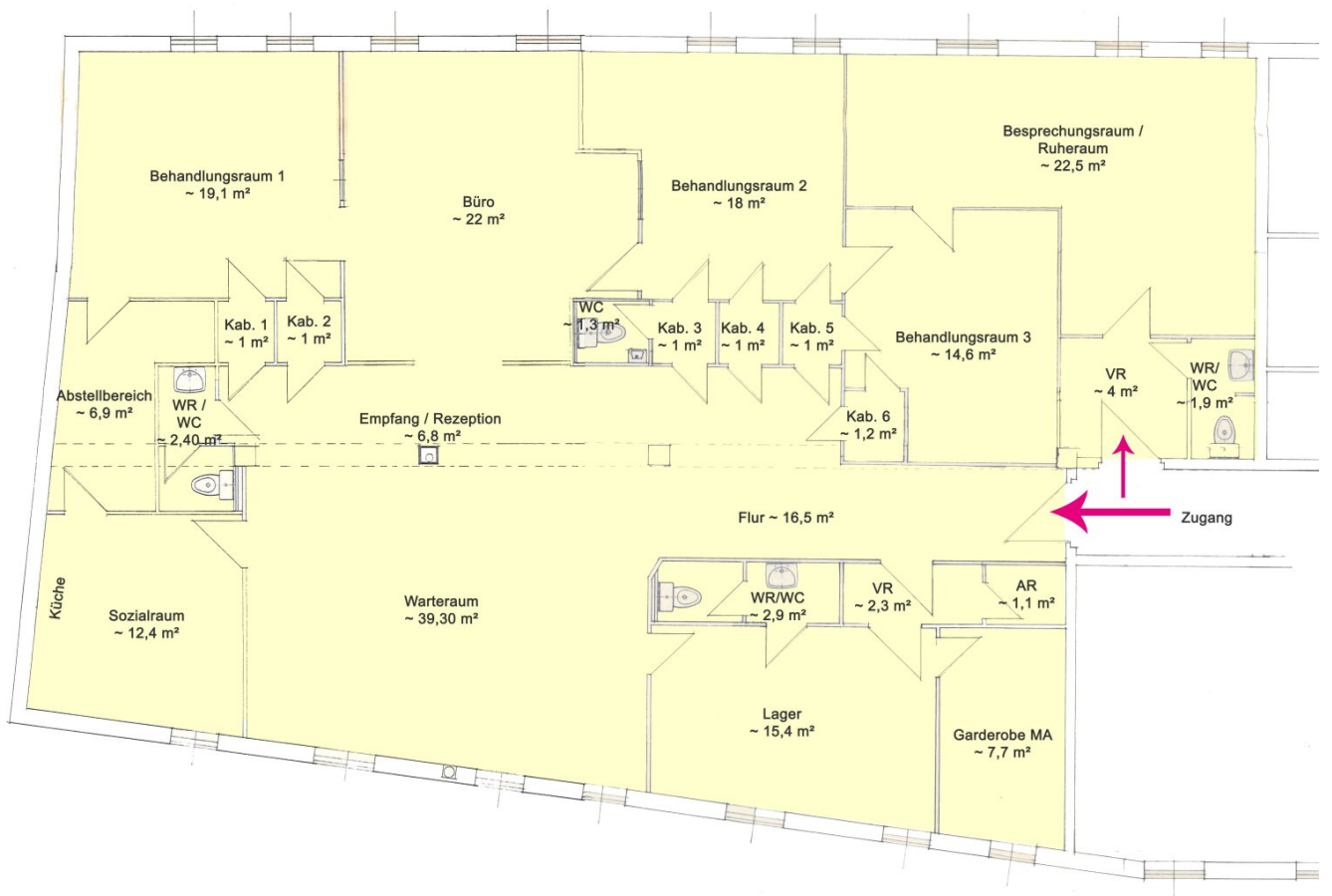












## Objektbeschreibung

Die angebotenen Ordinationsräumlichkeiten befinden sich im 1. Liftstock des Haberkorn-Centers auf der Linzer Straße. Der zentrale Standort im 14. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung und durch eine sehr gute Frequenzlage aus und punktet überdies mit eigenen Kundenparkplätzen.

Im Haus selbst sind im Erdgeschoß ein Spar Gourmet, eine Apotheke sowie eine Filiale unseres Immobilienbüros eingemietet, außerdem gibt es hier eine Zahnarztpraxis. In den oberen Stockwerken sind eine Hautärztin und ein Unfallchirurg, je eine Praxis für psychosoziale Beratung und ganzheitliche Medizin sowie ein Schmerzzentrum untergebracht.

Ein Drogeriemarkt, eine Bäckerei und verschiedene Restaurants sowie weitere Geschäfte sind fußläufig schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet, Haltestellen der Straßenbahnlinie 49 (Station Rettichgasse) und der Buslinie 47B (Station Rosentalgasse) befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Wien Hütteldorf/U4 ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Zur Vermietung steht die Topnummer 4, das derzeitige Röntgeninstitut Dr. Enter. Auf über 235 m<sup>2</sup> wird eine Praxis mit zentraler Rezeption, großem Wartebereich, Behandlungs- und Sozialräumen sowie Lagerräumlichkeiten geboten. Eine Gemeinschaftspraxis würde sich anbieten.

Eventuelle Wünsche bzgl. einer Umstrukturierung der Räume sowie andere Umbaumaßnahmen können gerne mit dem Vermieter besprochen werden und werden von diesem auch durchgeführt.

Die Räumlichkeiten werden unbefristet vermietet. Der Gesamtmietpreis inklusive Betriebs-, Lift- und Heizkosten sowie aller Steuern beträgt € 4.900,- pro Monat. Verbrauchsabhängige Kosten für Strom sowie eventuelle Telefon- und Internetkosten rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

Ein Privatparkplatz kann nach Rücksprache zum Preis von € 120,-/Monat inkl. MwSt. dazu gemietet werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap