

**Praxis/Büro/Kosmetikstudio mit großem Potenzial |  
unbefristet | ab sofort**



**Objektnummer: 628**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	109,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.240,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,86 €
<b>USt.:</b>	448,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.067,10 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

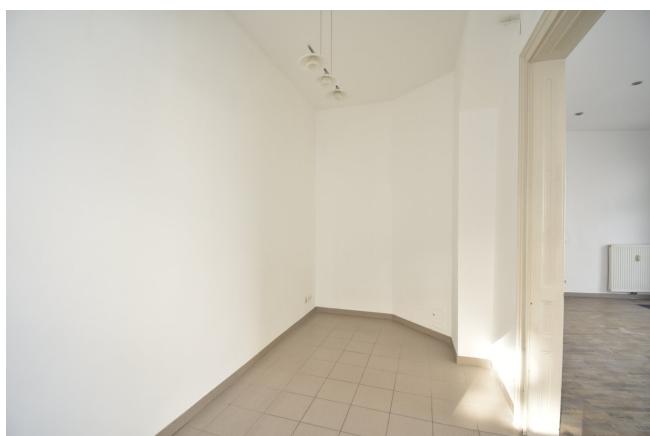


**Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien

T 06645245486  
H +43 664 524 54 86





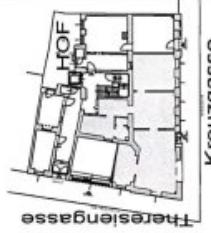








1180 WIEN - THERESENGASSE 51



Kreuzgasse

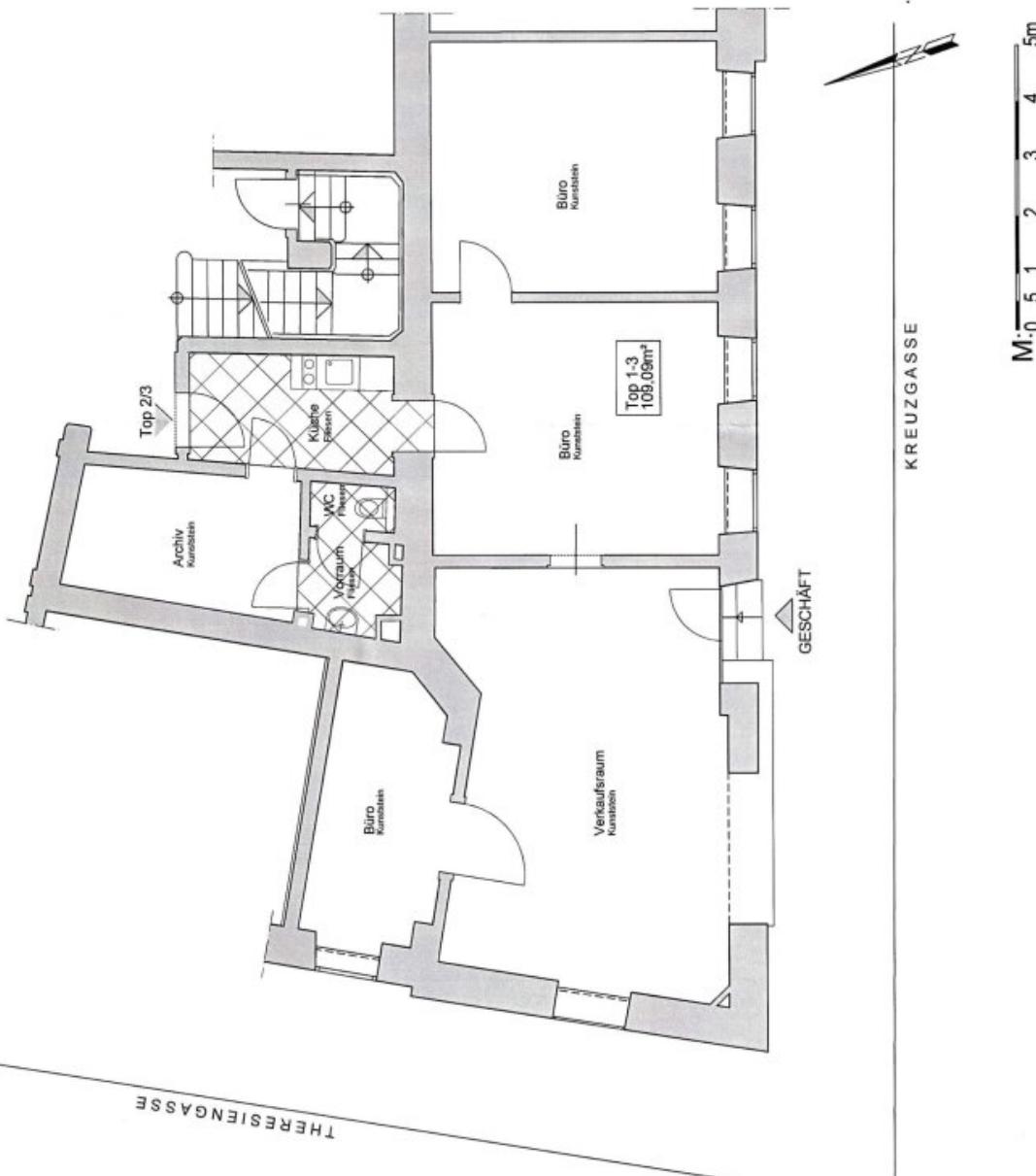
ÜBERSICHT

KÜCHENENIGERBNE  
Große Kneideland  
Stiebersberggasse 3a/C  
1100 Wien  
Tel. 01/4001 31-100  
Fax 01/403 21-104

LEGENDE  
GESCHÄFTSLOKAL  
GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS  
TOP 1-3  
109,09 m<sup>2</sup>

VERMIETUNGSPLAN  
22.06.2005

PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, EINRICHTUNG NUR MOBLIERUNG SVORSCHLAG!



# **Objektbeschreibung**

## **Objektadresse:**

1180 Wien, Theresiengasse 51/Top 1-3

## **Zimmeraufteilung:**

1 großer Geschäftsraum, 2 separate Zimmer, 1 Kabinett, Küche, Abstellraum, WC

## **Eckdaten zum Büro:**

- **unbefristeter Mietvertrag**
- **Mieter muss NICHT vorsteuerabzugsberechtigt sein  
(Arztpraxis, Psychotherapiepraxis u.ä, Vereine sind WILLKOMMEN)**
- **keine Gastronomie - Branche nach Vereinbarung**
- ab sofort verfügbar
- Küche mit Elektrogeräten vorhanden
- Erdgeschoss mit direktem Straßenzugang (barrierefrei)
- **Etagenheizung**
- **Objekt kann nach den eigenen Wünschen/Vorstellungen saniert/gestaltet werden**

## **Einmalkosten (bei MV-Abschluss zu bezahlen):**

- **Kaution: € 4 BMM**
- **Provision € 3 BMM**
- **Mietvertragserrichtungskosten € 200,00 - direkt an die Hausverwaltung zu bezahlen**
- **Mietvertragsvergebührung**

**Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!**

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.**

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.\*\*\***

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer und Email** bearbeiten. Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzes vertraulich

behandelt. (<https://www.immoeko.at/datenschutzinformation>)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap