

**> > Wo kleine Füße große Spuren hinterlassen –
Kindergarten sucht neue Führung | MB IMMOBILIEN <**



Gebastelte Kunstwerke

Objektnummer: 4565

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

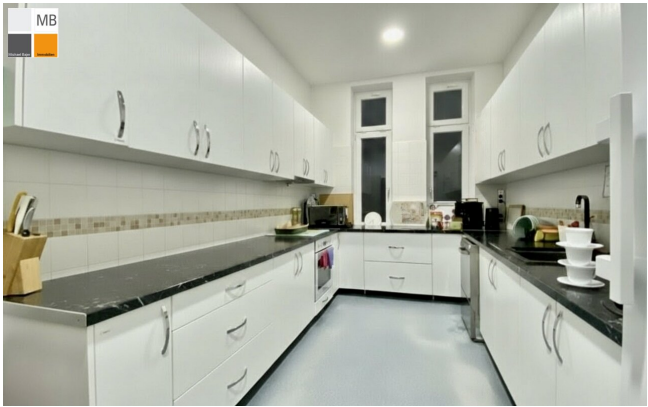
Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	535,00 m ²
Nutzfläche:	560,00 m ²
Zimmer:	9
WC:	12
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Garten:	701,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	7.117,05 €
Kaltmiete (netto)	4.186,40 €
Kaltmiete	5.930,87 €
Betriebskosten:	1.486,30 €
USt.:	1.186,18 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

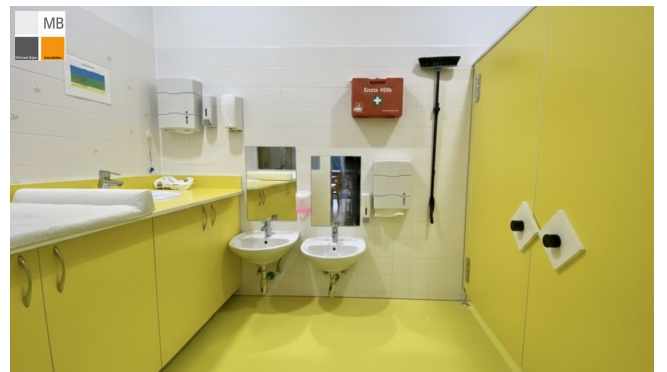


Susanne Kusbach









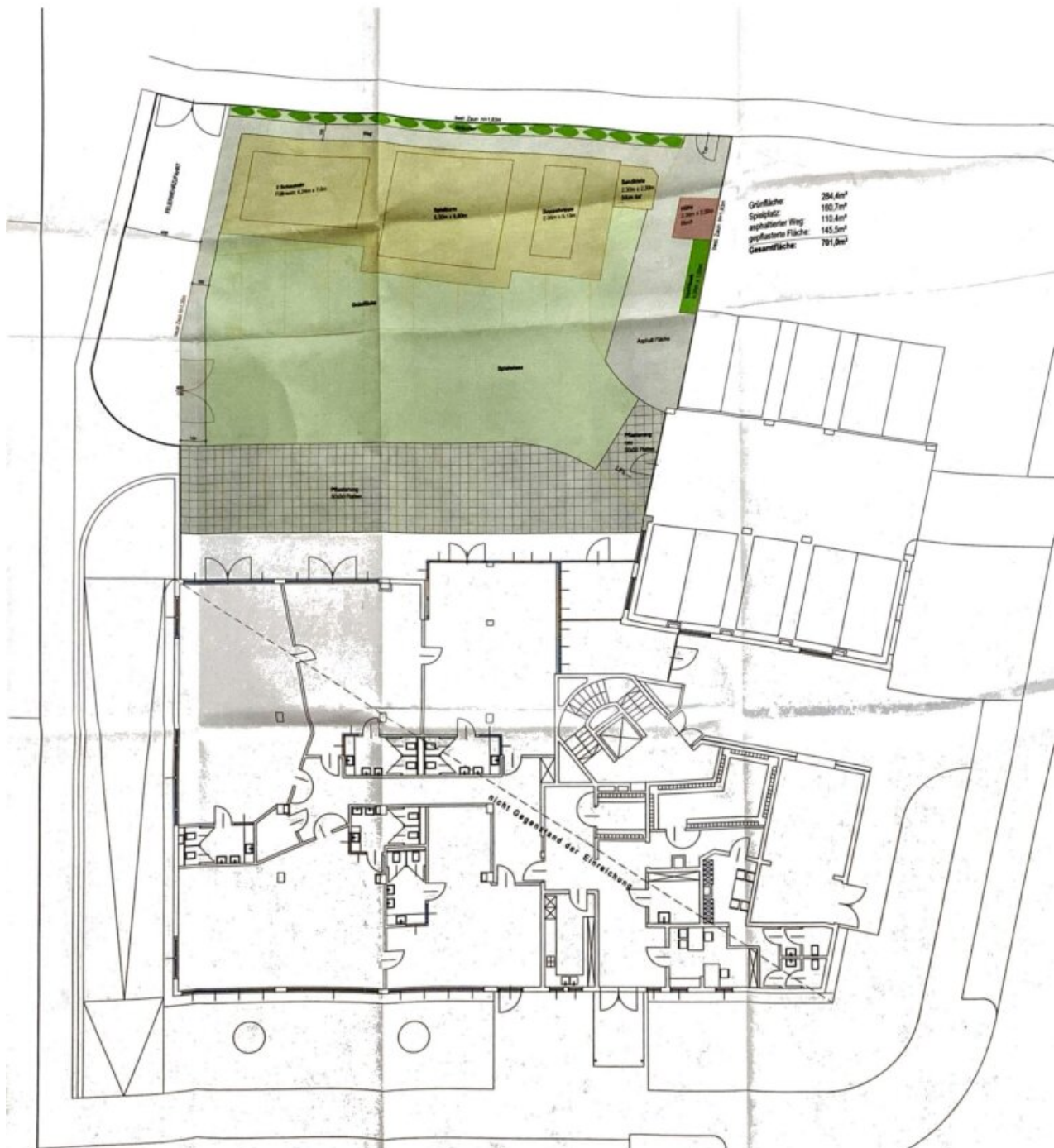












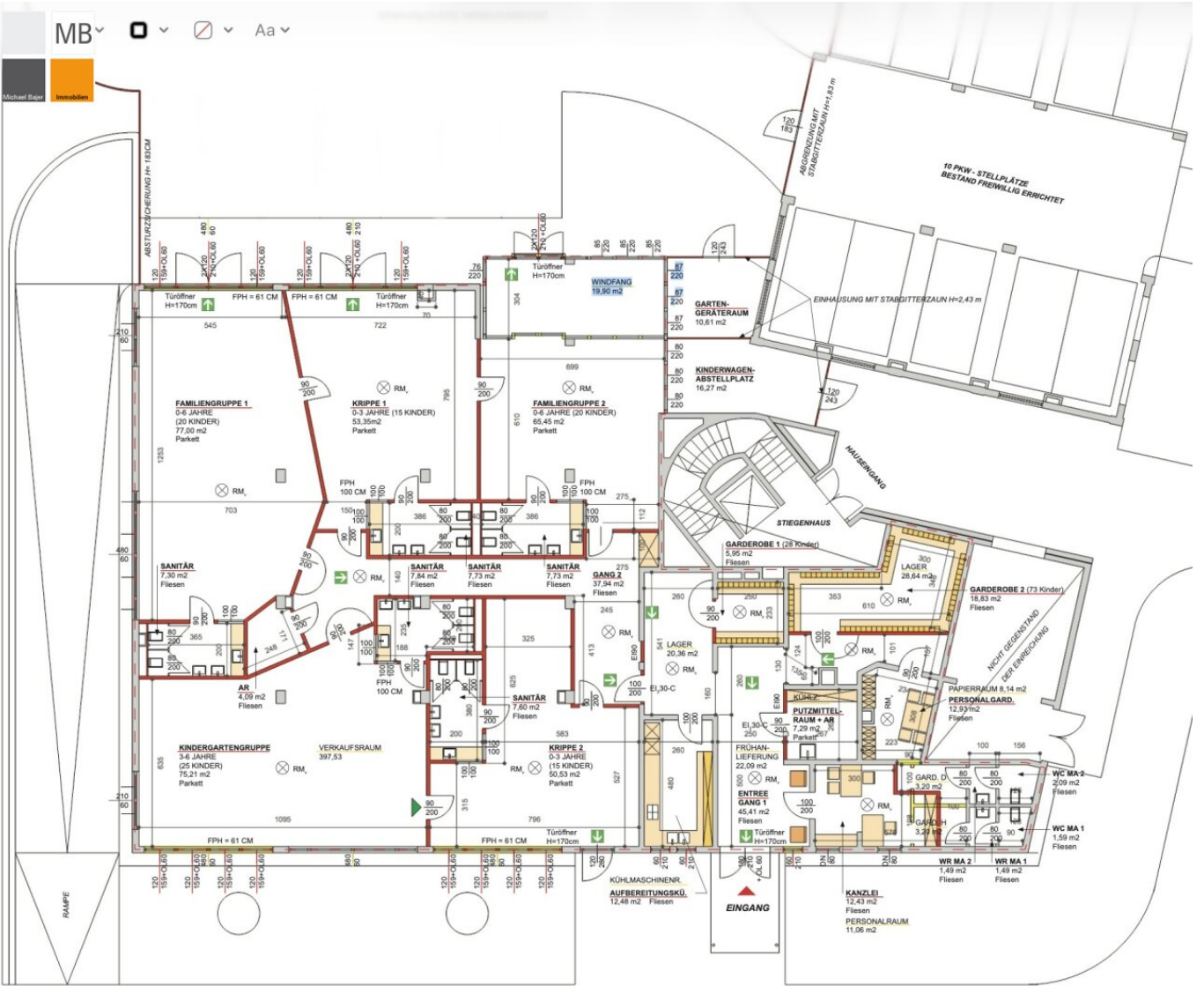
MB



Aa

Michael Eiser

Immobilien



Objektbeschreibung

Gleich losstarten – Ihr perfekt geführter Kindergarten wartet auf Sie!

Top ausgestatteter, voll ausgelasteter Kindergarten in der Donaustadt – sofort übernehmbar!

Sie möchten ohne Anlaufzeit in eine erfolgreiche pädagogische Einrichtung einsteigen? Dann ist diese Übernahmechance genau das Richtige. Dieser liebevoll geführte Kindergarten überzeugt durch **exzellente Ausstattung, eingespieltes Fachpersonal, beste Lage und großes Wachstumspotenzial.**

Warum diese Gelegenheit einzigartig ist

? Sofort startklar – alles vorhanden

- Vollausgestatteter Kindergarten mit **700 m² Indoor + 700 m² Outdoor**
- **Unbefristetes Mietverhältnis**
- **Bestehender Kundenstock**
- **Derzeit 3 voll ausgelastete Gruppen – auf 5 Gruppen erweiterbar**
- Alles ist vorbereitet, organisiert und betriebsbereit

??? Professionelles, langjähriges Team

Ein eingespieltes, verlässliches Team sorgt für einen reibungslosen Betrieb:

- 3 Pädagog:innen
- 3 Assistent:innen
- 2 Sprachpädagog:innen (Englisch & Spanisch)
- 1 Sportpädagog:in
- 1 Koch/Köchin (täglich frisch gekocht)

- 1 Reinigungskraft

? Räumlichkeiten, die begeistern

- 5 liebevoll gestaltete Gruppenräume für Kinder von 0–6 Jahren
- Jede Gruppe mit eigenem Sanitärraum
- Kindgerechte Toiletten & Waschbecken
- Wickelbereich für die Kleinsten
- 2 Kinder-Garderoben
- Personal-Garderobe mit absperzbaren Spinden + 2 WCs
- 2 Abstellräume (Spiele/Bastelmaterial, zusätzl. Kühlschränke & Waschmaschine)
- Großzügiger Stauraum für Vorräte & Materialien
- Voll eingerichtetes Büro
- Eigene Küche – täglich frisch gekocht

? Traumhafter Outdoor-Bereich

Der riesige Garten ist ein echtes Highlight:

- Rutsche, Schaukeln, Sandkiste, Wippe
- Pflanzbeete für eigenen Gemüseanbau
- Abstellraum für Outdoor-Spielzeug, Fahrzeuge & Roller
- 2 zusätzliche Abstellräume für Kinderwagen & Fahrräder
- 8–10 Autoabstellplätze für das Personal

? Perfekte Lage in der Donaustadt

Die Donaustadt zählt zu den **dynamischsten und familienfreundlichsten Bezirken Wiens** – ideal für pädagogische Einrichtungen.

In unmittelbarer Nähe: BILLA, SPAR, Apotheken, Ärzte, Volksschulen, Freizeitmöglichkeiten

Top Verkehrsanbindung: Buslinien 88A, 99A, 99B, N20 Mit dem 26A zur U1 Kagran

? Warum genau jetzt zugreifen?

- Stark wachsender Bezirk mit hoher Nachfrage
- Moderne Wohnprojekte & internationale Urbanität (UNO-City, Seestadt Aspern)
- Hohe Lebensqualität & viel Grün
- Kindergarten ist **voll ausgestattet, voll ausgelastet** und **sofort weiterführbar**
- **MEHR als alles da!**

Spiele, Bastelmaterial, Bücher, Musikinstrumente, Turngeräte, stapelbare Schlafbetten und vieles mehr sind bereits vorhanden.

Eine Chance, die nicht oft kommt.

Ideal für Pädagog:innen, Betreiber:innen oder Investor:innen, die ohne Verzögerung in ein funktionierendes, hochwertiges Konzept einsteigen möchten.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap