+++ Ärzte gesucht - Top Adresse für Ihren neuen Standort, individuell zu gestalten +++



Objektnummer: 117

Eine Immobilie von Modeno Immobilien Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Nutzfläche:	200,00 m²
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.473,36 €
Betriebskosten:	473,36 €
USt.:	347,34 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Fraller

Modeno Immobilien Management GmbH
Am Modenapark 10/16
1030 Wien

T +43 664 147 46 48
H +43 664 147 46 48

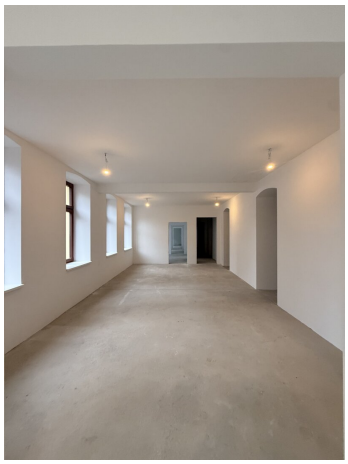
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







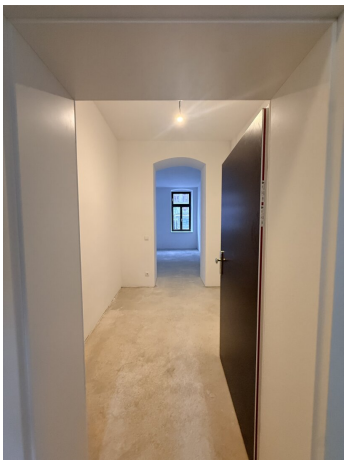






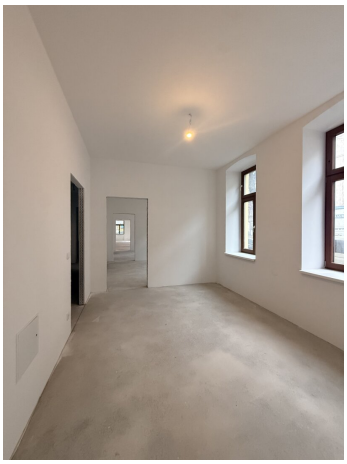
















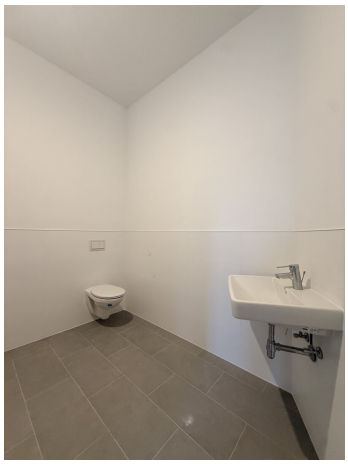















Hünxdorfer
Straße

Objektbeschreibung

Ihr neuer Standort in Top-Lage zur individuellen Gestaltung

Wir freuen uns, Ihnen ein einzigartiges Geschäftslokal in bester Lage anbieten zu können, das Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen gerecht werden kann. Dieses Objekt bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihre Geschäftsideen (Zahnarzt, Notar, Arztpraxis) in einem maßgeschneiderten Umfeld zu verwirklichen.

OBJEKTBESCHREIBUNG

1150 Wien, Hütteldorfer Straße 35

Geschäftslokal EG, Nutzfläche ca. 200 m²

1. Raumaufteilung:

Über den an der Ecke Hütteldorfer Straße /Tannengasse gelegenen, barrierefreien Eingang gelangt man in einen ca. 22 m² großen Vorraum von dem man einen ca. 65 m² großen Raum betritt. In weiterer Folge reihen sich, über einen innenliegenden Gang erschlossen , straßenseitig 4

weitere Räume (ca. 14 – 20 m²), an, die auch untereinander direkt begehbar sind.

Auf der anderen Seite des Ganges befinden sich 6 fensterlose Nebenräume (jeweils ca. 8 – 9 m²) und ein WC. In einem dieser Nebenräume befinden sich zwei weitere WC mit Handwaschbecken bereits installiert. Eines kann bei Bedarf barrierefrei ausgestattet werden.

Der letzte dieser Nebenräume ist auch über eine Brandschutztür vom Stiegenhaus begehbar.

1. Ausstattung:

Alle Räume sind weiß gestrichen und mit abgehängten Gipskartondecken versehen, deren Hohlräume über mehrere Revisionsdeckel bedienbar und genutzt werden können und auch untereinander mittels Wanddurchbrüchen verbunden sind.

1. Elektroinstallationen:

Alle straßenseitige Räume weisen zwischen den Fenstern in Parapethöhe Elektro- und Datenanschlüsse auf, die z.B. über Kabelkanäle weiterverzweigt werden können.

Alle übrigen Räume sind mit einer Elektrogrundversorgung versehen.

In allen Räumen ist in den abgehängten Decken zumindest ein Deckenauslass vorinstalliert.

Allfällige Leitungsführungen für Klimageräte sind bei Bedarf möglich.

1. Sanitär- und Heizungsinstallationen:

4 der straßenseitig situierten Räume weisen je einen Kalt- und Warmwasseranschluss samt Ablaufrohr für Handwaschbecken, o.ä., auf.

Ebenso 4 der der Nebenräume, zusätzlich zu den beiden o.a. WC-Räumen.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine, im darunter liegenden Kellergeschoß situierten Gas-Brennwerttherme samt zugehörigem Warmwasserspeicher.

Die Heizungsverteilung wird in allen Räumen mittels Fußbodenheizung vorgenommen. Die generelle Temperaturregelung erfolgt über ein zentrales

Raumthermostat. Besteht der Wunsch nach individueller Regelung können die einzelnen Heizkreise mittels nachträglichem Einbau von Funkthermostaten nachgerüstet und entsprechend gesteuert werden.

Highlights des Geschäftslokals

•? ?Hervorragende Lage: Profitieren Sie von einer stark frequentierten Lage, die Ihnen eine hohe Sichtbarkeit und einen stetigen Kundenstrom garantiert.

•? ?Helle und freundliche Räume:

Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre für Ihre Kunden.

Diese Räumlichkeiten bietet Ihnen nicht nur eine repräsentative Adresse, sondern auch die Freiheit, Ihre Geschäftsräume ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und setzen Sie Ihre Ideen in die Tat um – wir unterstützen Sie

dabei!

Kostenübersicht:

Mietpreis EUR 15,-- /m2 pro Monat (EUR 3.000,--) zzügl. ges. MwSt. wertgesichert,

Unbefristete Hauptmiete - Mindestmietdauer: 5 Jahre

Betriebskosten EUR 473,36 pro Monat zuzüglich ges. MwSt.

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten, inkl. Betriebskosten und MwSt auf Bankkonto, wertgesichert

Vermittlungsprovision: 3BMM zzgl. Ust

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin:

Ansprechpartner:

Manuel Fraller

manuel.fraller@modeno.at

0664 147 46 48

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen Ihr Traumgeschäft zu realisieren.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap