

**Großzügige Gewerbefläche - vielseitig nutzbar - mit Garten
und Terrasse in sehr guter Lage von Kaisermühlen -
optionale Kellerfläche**



Objektnummer: 5453/218
Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	361,21 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaltmiete (netto)	3.251,00 €
Kaltmiete	4.322,80 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	1.071,80 €
Heizkosten:	782,88 €
USt.:	1.021,14 €
Provisionsangabe:	

18.380,45 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

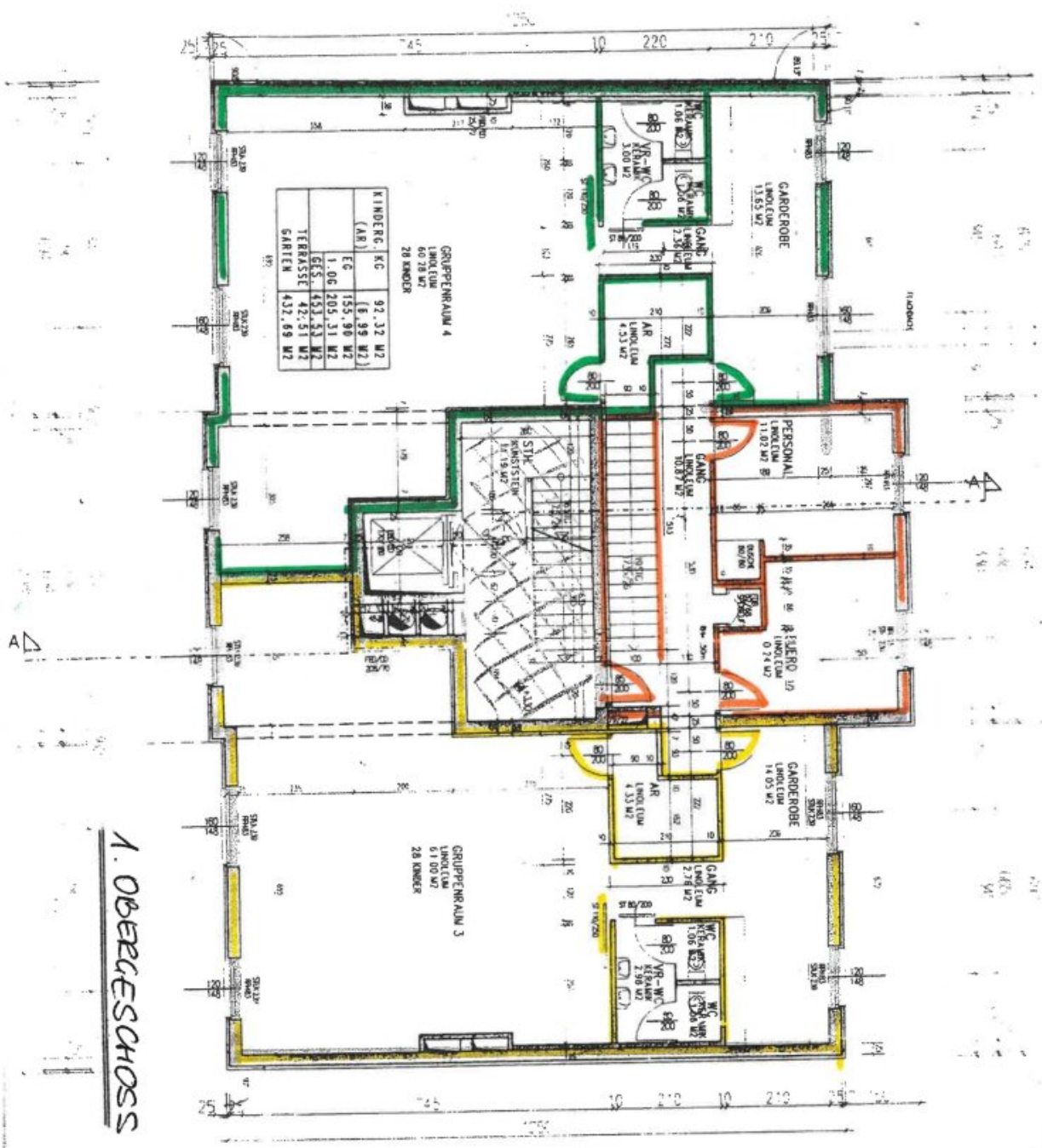












KINDERG. KC		92.32 M ²
(AR)	EG	(8.99 M ²)
	EG	155.90 M ²
	EG	205.31 M ²
	EG	453.53 M ²
	EG	422.51 M ²
	EG	432.69 M ²

GRUPPENRAUM 4
60.74 M²
28 KINDER

GRUPPENRAUM 3
61.00 M²
28 KINDER

1. OBERGESCHOSS



GARTEN
4,2 x 5,8 m
MISCH

SANKISTE

X-ALBEN TÜRCHEN

X-ALBEN TÜRCHEN

X-ALBEN TÜRCHEN

GARTEN

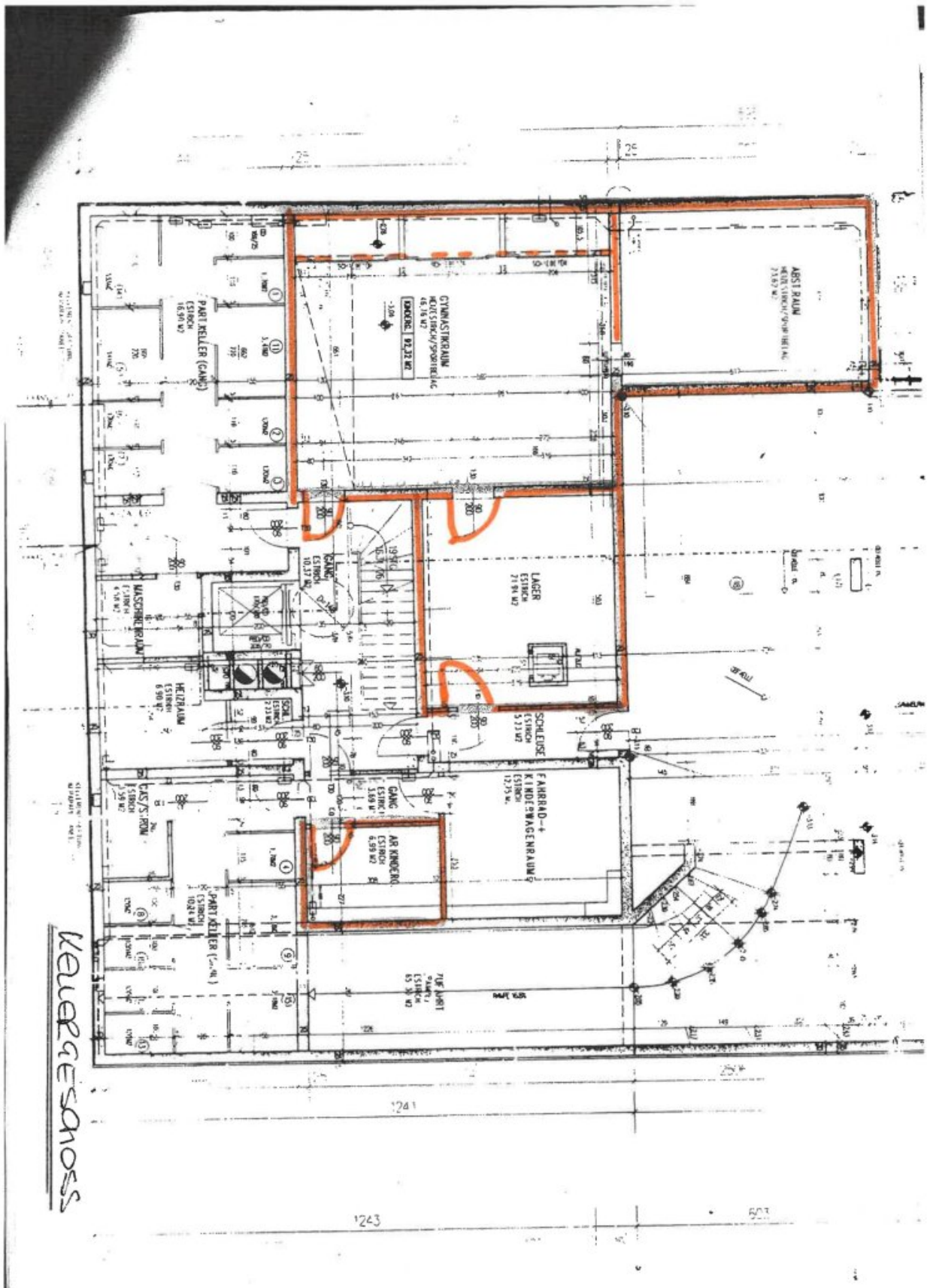


BAUZEICHENFÜR DIE
ZEICHNERUNG
MIT ALLEN ZEICHEN UND
SPERREN BEWUSST SEIN



2024/10/14

2024/10/14



Keller & Söhne

Objektbeschreibung

Diese attraktive und **flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie** bietet **auf zwei Ebenen** großzügige Flächen sowie einen weitläufigen **Garten mit Terrasse** und eignet sich **ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte**.

Die Liegenschaft wird derzeit als Kindergarten genutzt, kann jedoch – mit Ausnahme von Gastronomie – vielseitig adaptiert werden.

Flächenübersicht:

Erdgeschoss: ca. 155,90 m²

Obergeschoss: ca. 205,31 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 361 m²

Garten: ca. 432,69 m² inkl. Terrasse ca. 41,58 m²

Zusätzliche Option:

Kellergeschoss: ca. 99,31 m² (ideal als Lager- oder Nebenfläche)

Es besteht die Möglichkeit den Keller als zusätzliche Lagerfläche anzumieten.

Das Objekt im Überblick:

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die bestehende Struktur eignet sich besonders gut für Konzepte mit mehreren Bereichen oder Einheiten. Der große Garten stellt einen besonderen Mehrwert dar und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter, Kunden oder Patienten.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Lager- und Nebenflächen und könnte die Hauptnutzfläche ideal ergänzen.

Das Objekt wird weiß ausgemalt an den neuen Mieter übergeben.

Diese Gewerbefläche eignet sich unter anderem ideal für folgende Nutzungen:

Arztpraxis oder Gemeinschaftspraxis

Physiotherapie, Therapiezentrum oder Gesundheitszentrum

Yoga-, Pilates- oder Seminarzentrum

Nachhilfeinstitut oder Bildungseinrichtungen

Büroflächen, Agenturen oder Kanzleien

Kostenübersicht:

Mietpreis pro m² Nutzfläche: **9 € netto**

Betriebskosten pro m² Nutzfläche: 2,97 € netto

Heizkostenkonto pro m² Nutzfläche: 1,91 € netto

Warmwasserkonto pro m² Nutzfläche: 0,25 € netto

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe gerne für Besichtigungen zur Verfügung.

Da das Objekt derzeit noch als Kindergarten genutzt wird, finden Besichtigungen bevorzugt nachmittags statt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap