

## Ordinationsräume, Anwaltskanzlei oder Büroräume in zentraler Lage



Ordination Raum 2\_KI\_generiert

**Objektnummer: 1976/50**

**Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

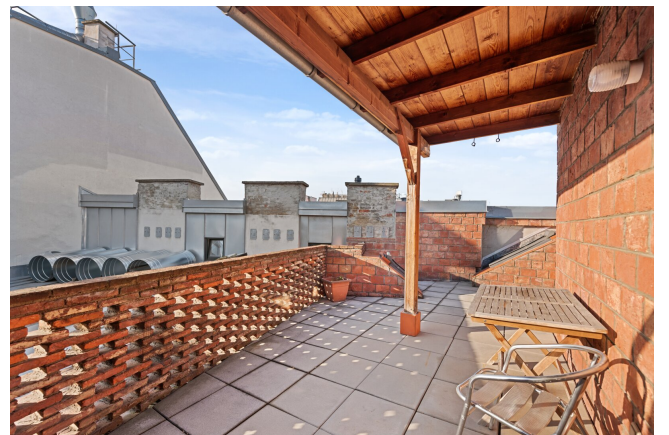
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 137,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.990,89 €
<b>Kaltmiete</b>	2.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,44 €
<b>USt.:</b>	450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.100,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt





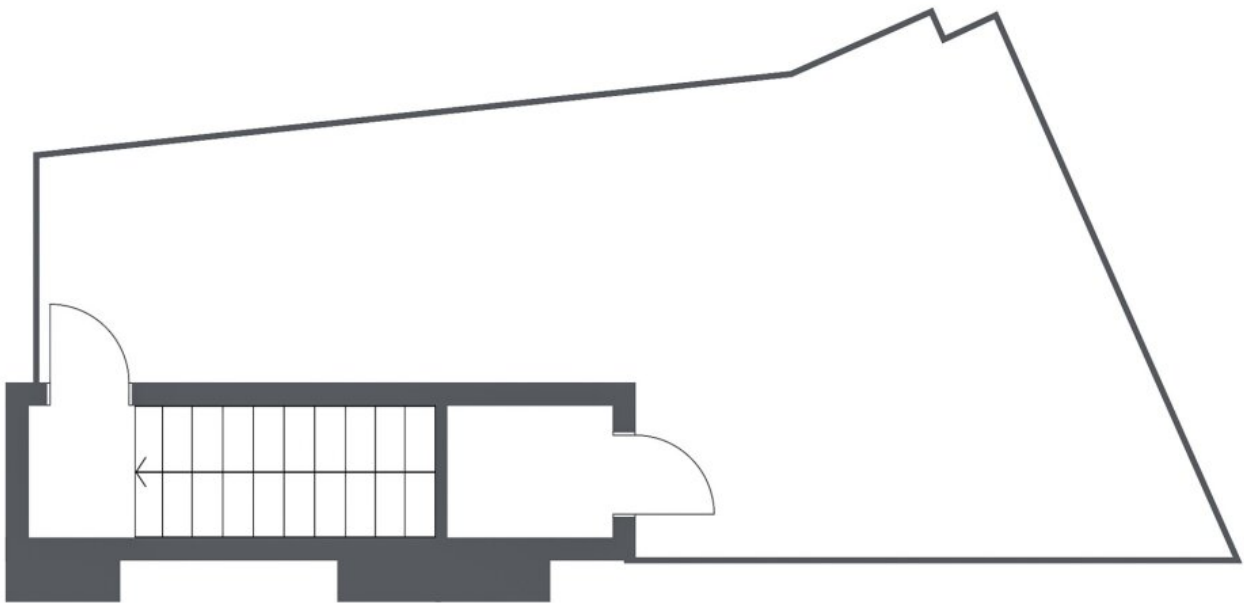




**Nutzfläche gesamt: ca. 170 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt: ca. 143m<sup>2</sup>**





## Objektbeschreibung

### Gründen Sie eine Synergie mit bereits im Haus befindlichen Fachärzten oder gründen Ihr eigenes Office!

In diesen praktisch aufgeteilten Räumlichkeiten mit Terrasse stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen um Ihren beruflichen Alltag optimal abzuwickeln. Im Haus sind bereits zahlreiche Ärzte und Therapeuten tätig mit denen sich vielleicht eine Art Kooperation ergeben kann, siehe hierzu auch: <https://www.ordinationkliebergasse.at/>

### Raumaufteilung:

- **Sonnenterrasse** am Dach ca. 27,5 m<sup>2</sup> zum Innenhof ausgerichtet
- Terrassen - Abstellraum ca. 1,2 m<sup>2</sup>
- **Raum 1:** großer, offener Bereich (auch abtrennbar) ca. 23,9 m<sup>2</sup>
- **Teeküche** im offenen Raumkonzept zum Eingangsbereich ca. 18 m<sup>2</sup>
- voll ausgestattete Einbauküchenzeile
- **Raum 2:** großer, separater Raum ca. 20,7 m<sup>2</sup> mit zwei kleinen Stauräumen/ je 1,5m<sup>2</sup>
- Wannenbad mit Tageslicht und WC ca. 4 m<sup>2</sup>
- **offener Vorraum** (als Wartebereich geeignet) zwischen Teeküche und oberen Raum ca. 26 m<sup>2</sup>
- **Raum 3:** ca.19 m<sup>2</sup> mit zwei kleinen Stauräumen/ je 1,2m<sup>2</sup>
- Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss ca. 5 m<sup>2</sup>

- Vorraum/ Eingangsbereich (als erster Wartebereich geeignet) mit Kundengarderobe ca. 12,4 m<sup>2</sup>
- Abstellraum unter der Treppe ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- **Garderobenraum** im Eingangsbereich ca. 1,2m<sup>2</sup>
- Kellerabteil im Hauskeller ca. 4 m<sup>2</sup>
- **Lift** in die 4. Etage

Bei Bedarf kann aus dem jetzigen Grundriss ein vierter Raum geschaffen werden. Sprechen Sie mich hierzu gerne an. Mit dem **Lift** gelangen Sie in die 4. Etage wo sich ihre Dachwohnung befindet. Eine **Klimaanlage** regelt in warmen Monaten die Raumtemperatur und sorgt für Wohlbefinden.

### **Kosten-Details:**

- Nettomiete € 2.250,-- inkl. BK-und Liftkosten zzgl. 20% Ust. ca. € 450,--
- **€ 2.700,00** Monatsmiete inkl. Ust. & Betriebskosten
- Einmal-Zahlungen: Kautio: € 8.100,-- inkl. 20% Ust.,
- Vergebührung: € 1.620,-
- Provision: € 8.100,- inkl. 20% Ust.
- Die Kosten von Heizung, Strom, Internet und weitere Verbrauchskosten sind vom Mieter separat zu tragen

**Hinweis:** Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt! Besichtigungen werden unter Berücksichtigung der jetzigen Mieter an festen Tagen ermöglicht. Die Mietdauer wird vorerst auf 5 Jahre (Verlängerung optional möglich) abgeschlossen. Die Wohnung kann kurzfristig geräumt werden und ist somit **jederzeit verfügbar**.

Die **Lage** ist absolut erwähnenswert. Die Straßenbahn 1, 62,18 und die Badner Bahn (WLB) bringen Sie binnen weniger Minuten ins Zentrum zum Hauptbahnhof oder bis nach Baden. Mit den nahe gelegenen Straßenbahnen und der Anbindung an die U1 erreichen Ihre Kunden Ihren Standort höchst unkompliziert. Ebenso spricht die zentrale Lage zum Hauptbahnhof für sich. In der näheren Umgebung befinden sich alle nötigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, weitere öffentliche Verkehrsmittel, sowie Schulen und Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

*Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist, sondern nur für den Vermieter.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap