

## Großzügiger Kindergarten mit Gartenbereich



**Objektnummer: 5105**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 21,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.927,56 €
<b>Kaltmiete</b>	5.527,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,20 €
<b>Heizkosten:</b>	333,45 €
<b>USt.:</b>	1.172,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



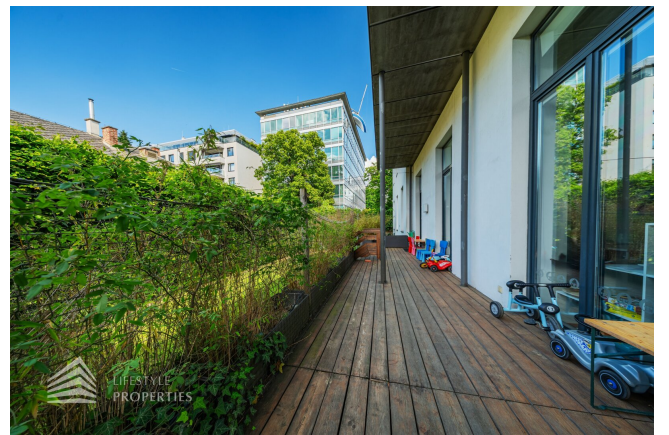










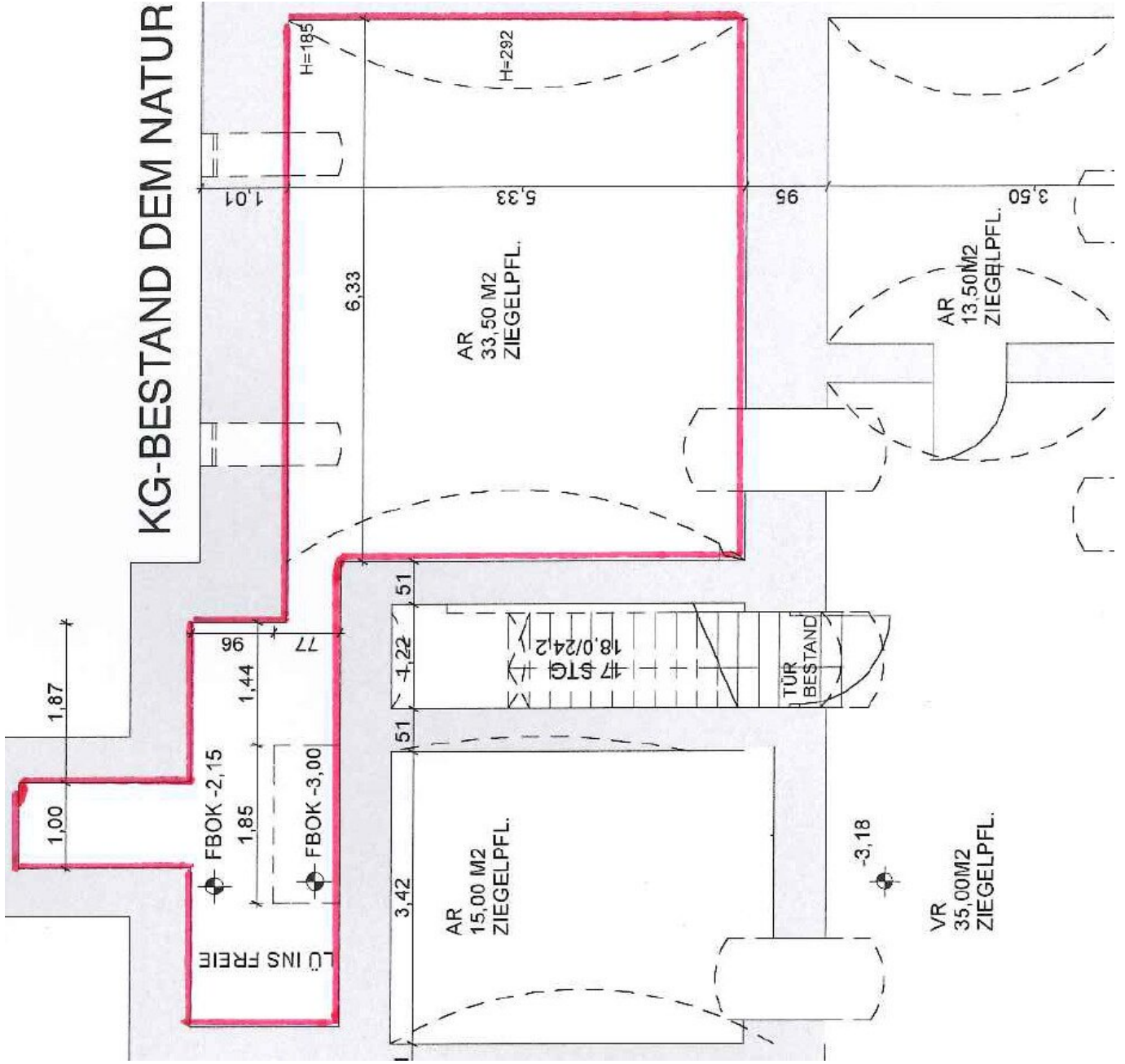








# KG-BESTAND DEM NATUR



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein großzügiger Kindergarten mit Gartenbereich nahe Belvedere. **Das Objekt kann man auch als Büro anmieten.**

Der Kindergarten ist auf 5 Räume aufgeteilt und bietet Platz für einige Kindergruppen.

Beim Betreten des Kindergarten erreicht man über ein paar Stufen die Garderobe mit den Einbauschränken, diese über viel Stauraum verfügt. Links beim Eingang befindet sich ein Abstellraum.

Geradeaus von der Garderobe gelangt man in den Waschraum mit einer Toilette für Kinder. Links von der Garderobe befindet sich das großzügige Spielzimmer mit Ausgang auf die südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten.

Vom Spielzimmer betritt man durch einige Glastüren die Toilette für Kinder, die erwachsenen Toilette und die vollausgestattete Einbauküche, diese mit viel Tageslicht durchflutet ist.

Einen Raum weiter erreicht man ein weiteres Zimmer, dieses sich für eine weitere Kindergruppe eignet. Auf der rechten Seite gelangt man in ein kleineres Spielzimmer mit anschließenden Zugang in das Büro.

Zusätzlich kann man einen großen Raum im Keller um 335,11.- Euro brutto im Monat anmieten.

Die Mindestmietdauer beträgt 3 Jahre. **Das Installieren einer Klimaanlage ist möglich.**

Durch die direkte Nähe zum Landstraßer Gürtel, dem Botschaftsviertel, dem nicht weit gelegenen Hauptbahnhof ist die Infrastruktur einfach großartig. In wenigen Minuten erreichen Sie die Straßenbahn Linie 1, 18 und O. In wenigen Minuten sind Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten und vielfältig nutzbaren Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap