

**Vielseitig nutzbare Büro-, Praxis- oder Therapiefläche mit
zwei Eingängen im Herzen des 9. Bezirks**



Objektnummer: 1619/8177

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Nach_vereinbarung
Nutzfläche:	218,50 m ²
Gesamtfläche:	218,50 m ²
Lagerfläche:	8,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	3.209,00 €
Betriebskosten:	409,00 €
USt.:	81,80 €
Provisionsangabe:	

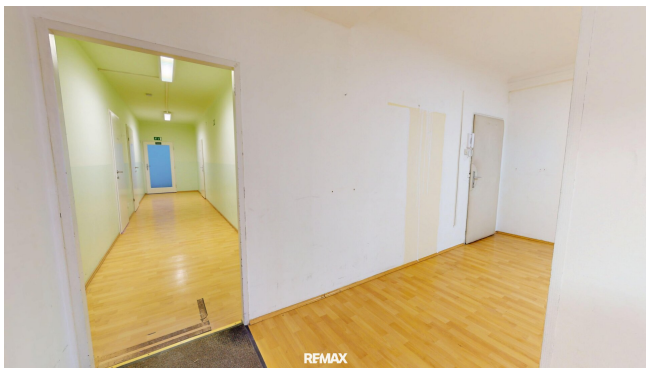
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hubert Koller

REMAX Real Experts
Gentzgasse 13

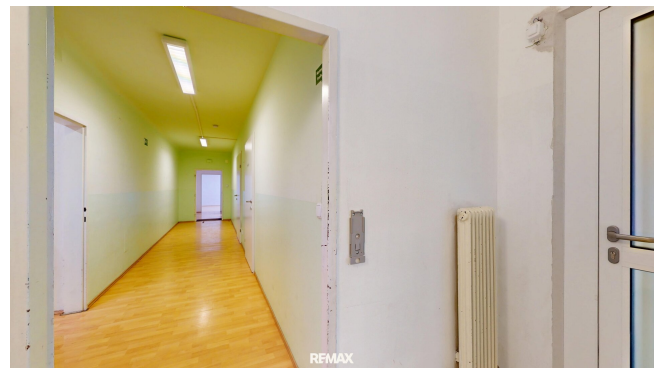




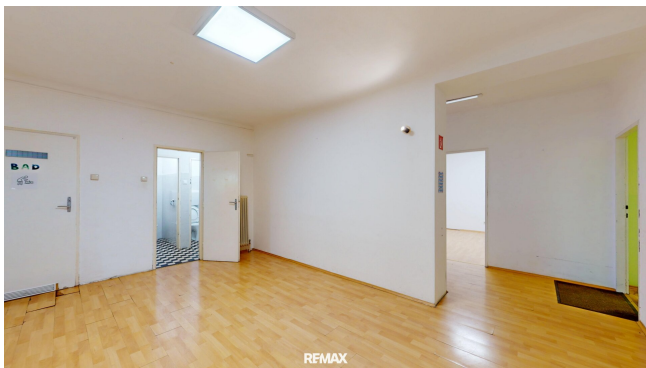
REMAX

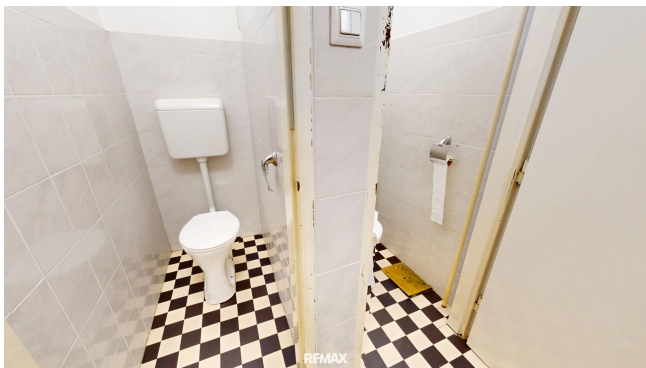


REMAX



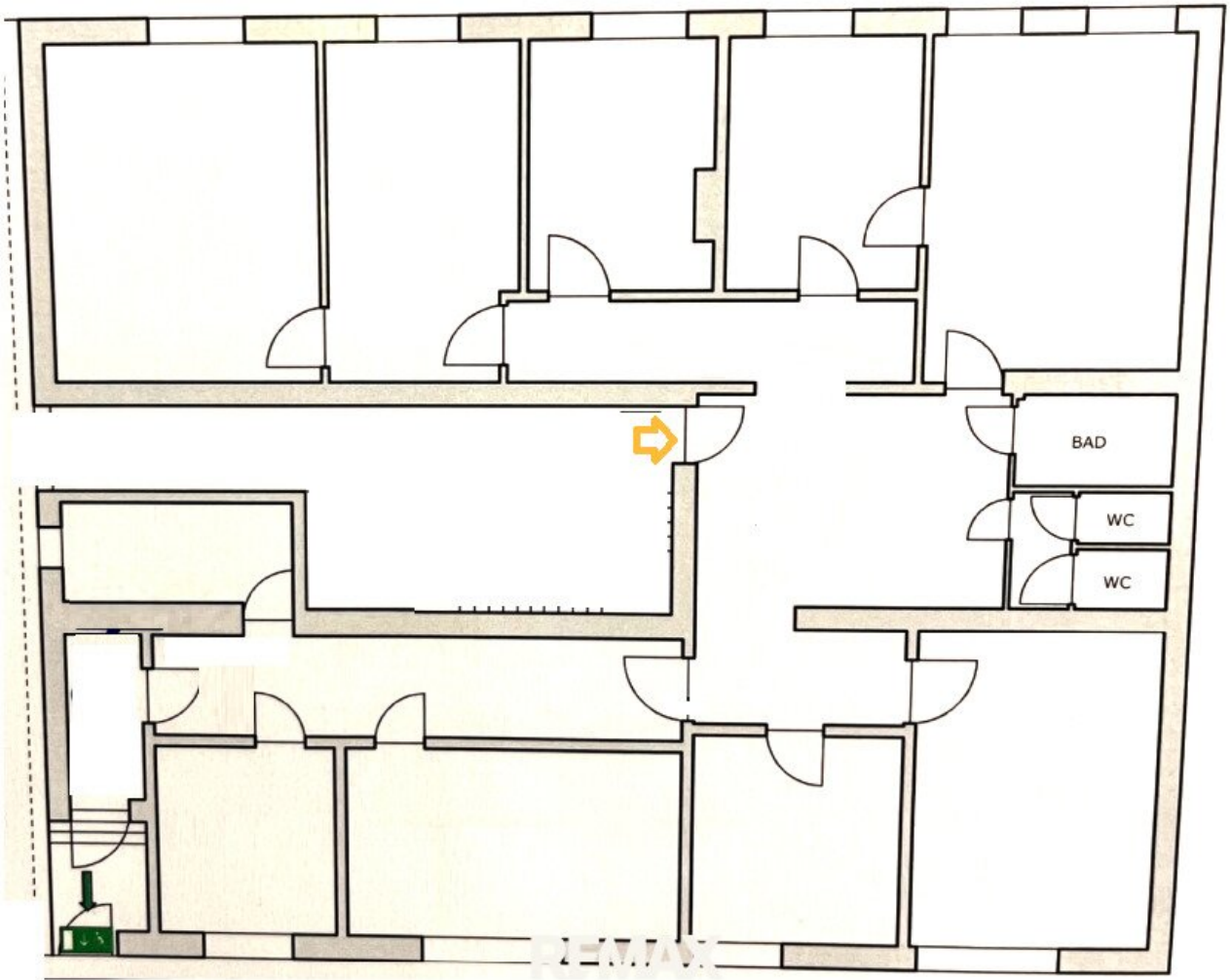
REMAX











Objektbeschreibung

Diese großzügige Erdgeschossfläche im beliebten Wiener Alsergrund bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen und Organisationen, die repräsentative und funktionale Räumlichkeiten mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die zuletzt über rund 15 Jahre als Tageszentrum geführte Einheit verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt acht separat nutzbaren Räumen, einem zentralen Empfangs- bzw. Wartebereich sowie einer Küche und den erforderlichen Sanitäreinrichtungen. Die Widmung als **Büro** eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Ordinations- und Therapiekonzepten bis hin zu Beratungs-, Schulungs- oder klassischen Büronutzungen.

Ein besonderer Vorteil sind die **zwei voneinander unabhängigen Zugänge**: Einerseits ein eigener straßenseitiger Eingang, andererseits ein zusätzlicher Zugang über das allgemeine Stiegenhaus. Dadurch lassen sich unterschiedliche Nutzungsbereiche organisatorisch gut voneinander trennen.

Die straßenseitige Fensterfront bietet vier helle Räume mit guter Sichtbarkeit und Tageslicht, während sich hofseitig weitere vier Räume sowie eine Küche bzw. ein Aufenthaltsbereich befinden. Im Zentrum der Fläche bietet sich ein großzügiger Empfangs- oder Wartebereich an, der Besucher und Klienten komfortabel empfängt.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- großzügige Erdgeschossfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Widmung: **Büro**
- insgesamt **8 separat nutzbare Räume**
- zentraler Empfangs- bzw. Wartebereich
- Küche bzw. Aufenthaltsraum
- **2 WC-Anlagen**
- Badezimmer vorhanden

- **eigener straßenseitiger Eingang**
- zusätzlicher Zugang über das allgemeine Stiegenhaus
- flexible Raumaufteilung
- sehr gute Erreichbarkeit im 9. Wiener Gemeindebezirk

Ideal geeignet für

- Gruppenpraxis oder Ärztezentrum
- Physiotherapie, Ergotherapie oder Logopädie
- Psychotherapie- oder Beratungszentrum
- Tageszentrum oder soziale Einrichtung
- Schulungs- und Ausbildungszentrum
- Steuerberatung, Rechtsanwaltskanzlei oder Unternehmensberatung
- Coworking- oder Dienstleistungsunternehmen
- Gesundheits- und Präventionszentrum
- Beauty- oder Medical-Beauty-Konzepte

Sanierung / Adaptierung

Die Mietfläche befindet sich derzeit in sanierungs- bzw. adaptierungsbedürftigem Zustand. Dadurch bietet sich dem zukünftigen Mieter die Möglichkeit, die Räumlichkeiten entsprechend den eigenen betrieblichen Anforderungen zu gestalten.

Der konkrete Adaptierungsumfang sowie die Aufteilung der Investitionskosten werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen in Abhängigkeit vom vorgesehenen Nutzungskonzept individuell mit dem Vermieter abgestimmt.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit für Unternehmen, Gesundheitsdienstleister oder soziale Einrichtungen, die eine großzügige und flexibel nutzbare Erdgeschossfläche mit zwei unabhängigen Zugängen in ausgezeichneter Lage des 9. Bezirks suchen. Die durchdachte Raumstruktur, die gute Erreichbarkeit und die Möglichkeit, die Fläche nach den eigenen Bedürfnissen zu adaptieren, machen dieses Objekt zu einer attraktiven langfristigen Standortlösung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap