

Bezugsfertige Ordination mit ca. 450m² Nutzfläche



Wartebereich

Objektnummer: 3009

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 133
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	450,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.972,65 €
Kaltmiete	4.001,25 €
Betriebskosten:	1.207,50 €
Heizkosten:	872,59 €
USt.:	974,77 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Schmid

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien

H +43 676 424 16 81





Objektbeschreibung

Diese hochwertige, barrierefreie Ordination mit einer Nutzfläche von **ca. 450 m²** bietet optimale Voraussetzungen für Ärzte, Fachärzte, Gemeinschaftspraxen, Ambulatorien oder andere medizinische und therapeutische Einrichtungen.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch einen funktionellen Grundriss mit mehreren Behandlungs-, Untersuchungs- und Funktionsräumen.

Dank der umfangreichen technischen Ausstattung kann die Ordination mit geringem Adaptierungsaufwand übernommen und weitergeführt werden.

Die gesamte Ordination ist vollständig **klimatisiert**.

Für innenliegende Räume ohne Fenster sorgt eine **kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage** für ein angenehmes Raumklima.

Ein besonders **ausgestatteter Eingriffsraum** mit automatischer Schiebetür sowie spezieller Klimatisierung erfüllt hohe Anforderungen an medizinische Behandlungen.

Im Eingangsbereich stehen zwei komplett ausgestattete Anmeldepulte inklusive vorhandener **EDV- und E-Card-Verkabelung zur Verfügung**.

Die gesamte Ordination verfügt über eine flächendeckende EDV-Verkabelung, wodurch eine moderne Praxisinfrastruktur bereits vorhanden ist.

Zwei großzügige Wartebereiche mit vorhandenen Wartebänken bieten ausreichend Platz für Patientinnen und Patienten.

Die Miete von **€ 5.848,61 inkludiert** neben dem **Hauptmietzins**, den **Betriebskosten** und der **USt** auch **Heizung** und **Warmwasser!**

Highlights nochmals zusammengefasst, ca. 450 m² Nutzfläche:

- unbefristete Vermietung
- Sofort betriebsbereite Ordination
- Mehrere Behandlungs- und Untersuchungsräume

- Vollständige Klimatisierung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- Eingriffsraum mit automatischer Schiebetür und spezieller Klimatisierung
- Zwei Anmeldepulte inklusive EDV- und E-Card-Verkabelung
- Komplette EDV-Verkabelung im gesamten Objekt
- Zwei Wartebereiche mit vorhandenen Wartebänken
- Funktioneller Grundriss
- Gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

Lage:

Die Ordination befindet sich an einem etablierten und **bekanntem Standort** in hervorragender Frequenzlage.

Die Lage an einer gut frequentierten Straße sorgt für **ausgezeichnete Sichtbarkeit** und eine sehr **gute Erreichbarkeit** für Patientinnen und Patienten.

Sonstiges:

Die vorhandene **Einrichtung und technische Infrastruktur** können gegen **Ablöse** übernommen werden.

Gerne übermitteln wir Ihnen den Grundriss sowie weitere Informationen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <75m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <150m

Universität <1.975m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <25m

Bank <25m

Post <25m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <2.025m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap