großzügiges Lokal/Büro/Ordinations direkt am Neubaugürtel - nähe Urban Loritz Platz gelegen!



Objektnummer: 6202/70162

Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Wohnfläche:	273,17 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	4
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.743,90 €
Betriebskosten:	743,90 €
USt.:	600,00 €

Ihr Ansprechpartner

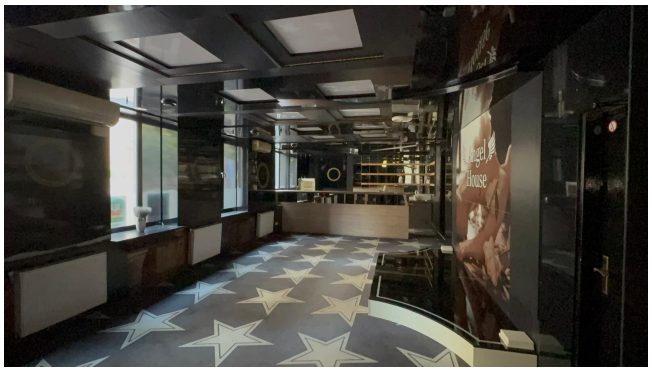
TRIMOND Immobilienmakler GesmbH

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.
Hintzerstraße 1 / 9
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





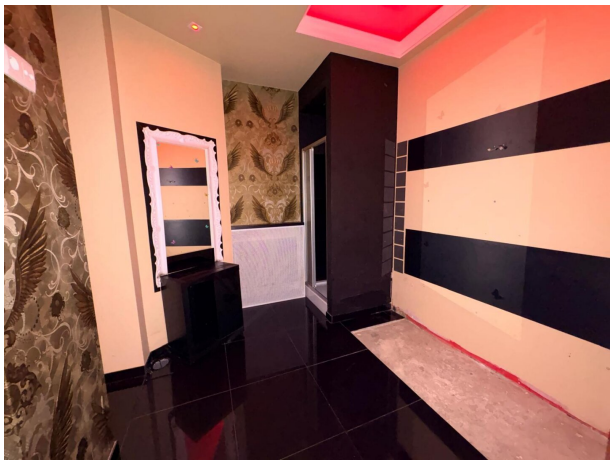














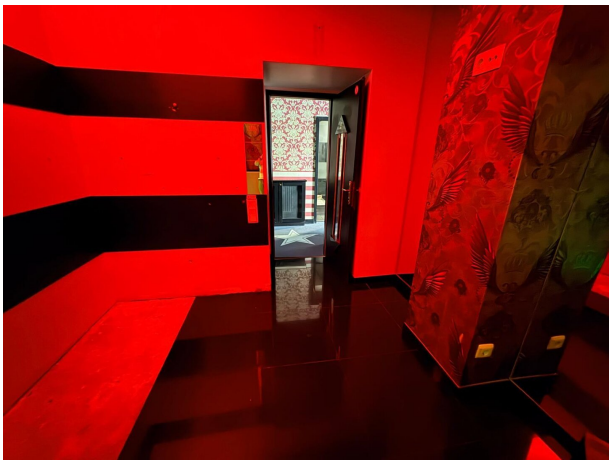


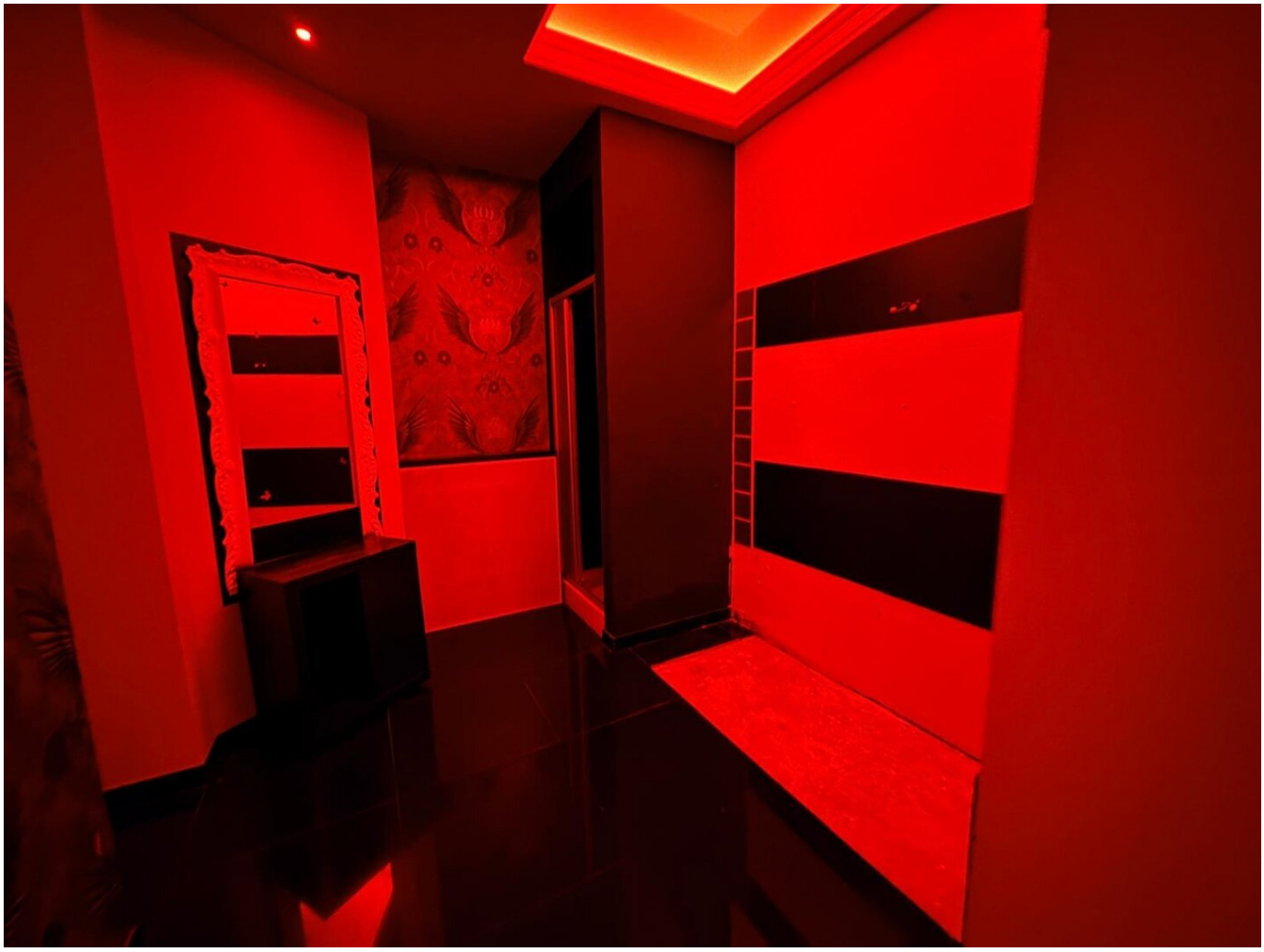






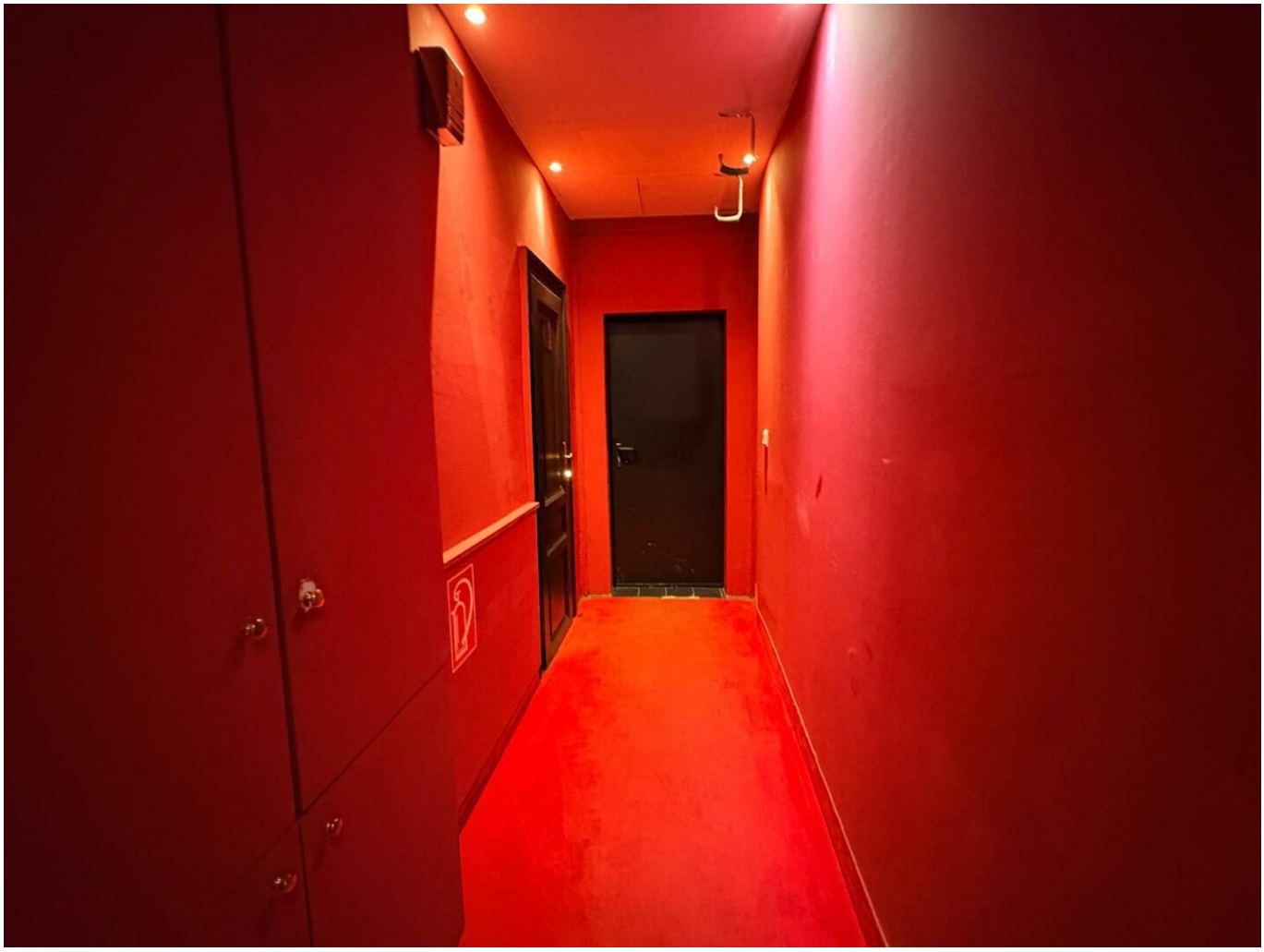


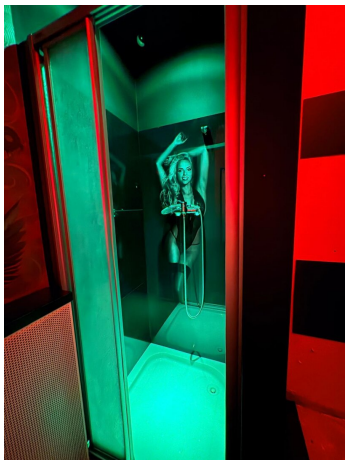










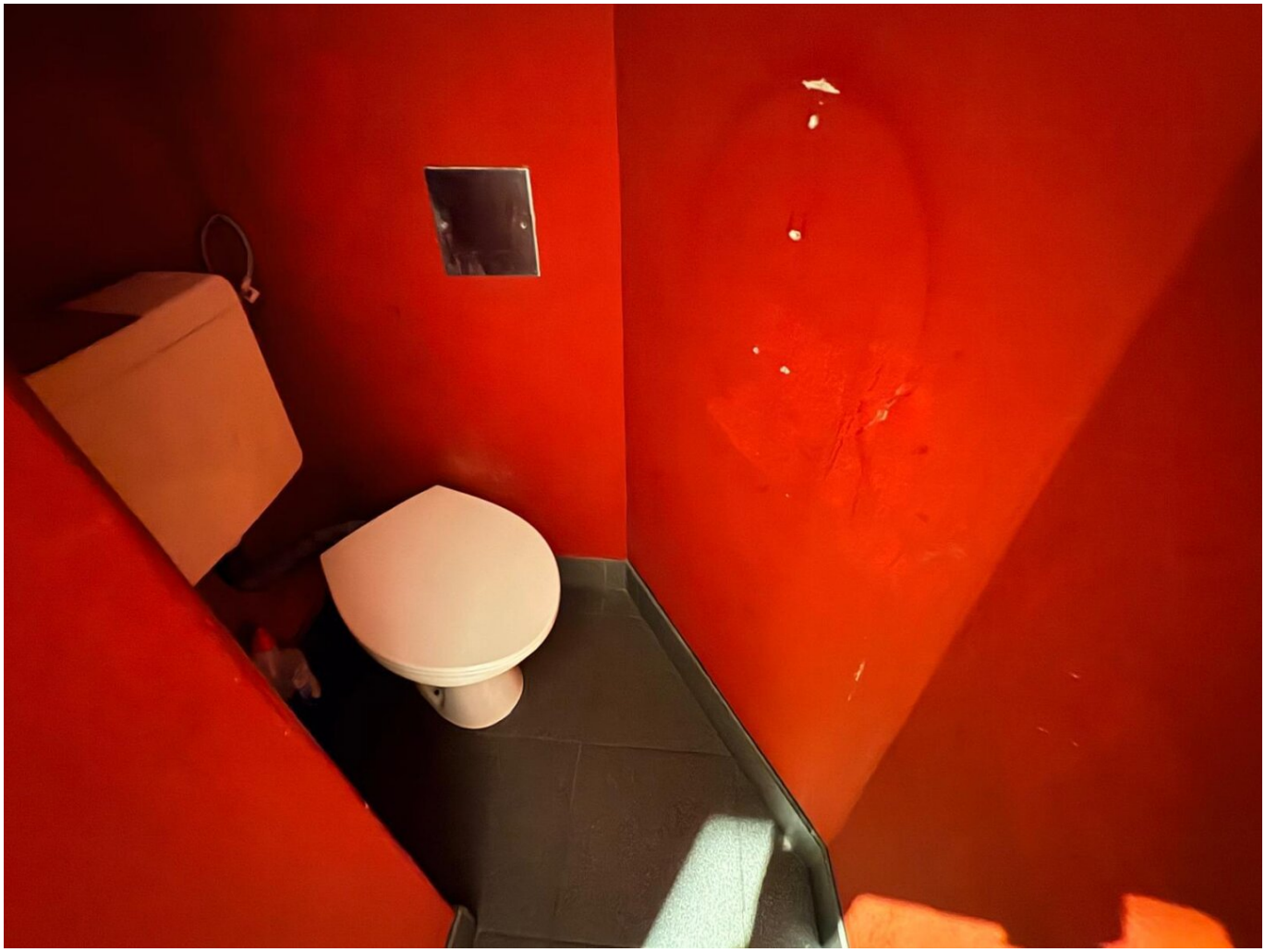


















Objektbeschreibung

großzügige **Lokal / Büro** oder auch **Praxisfläche** im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in 1070 Wien bieteen **optimale Voraussetzungen** für Ihr Unternehmen.

Das Objekt besteht aus **einem großen (ca 100m²) Raum**e mit angrenzenden Barverbau und einer kleinen Bühne, sowie drei Zimmern mit Dusche , einem Zimmer mit Eckbadewanne, einem Büro sowie ist es mit **versichedenen Toiletten** (für Männer und Damen getrennt) und **Duschen** ausgestattet. Ein Kellerraum ist vorhanden.

Beheizt wird mittels einer **Gasetagenheizung**, im **großen Raum ist eine Klimaanlage** vorhanden. Das Warmwasser wird mit einem Elektrobiler betrieben. Die Kaltwasserkosten werden extra vorgeschrieben.

Die Lage am **Neubaugürtel** in unmittelbarer **Nähe zum Urban Loritz Platz ist unschlagbar:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und Kliniken, was besonders für **medizinische Praxen** von großem Vorteil ist. Zusätzlich sind Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen in der Umgebung vorhanden, was die Lage auch für **Bildungsinstitutionen** attraktiv macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten eine hervorragende Infrastruktur für Ihre Mitarbeiter und Kunden.

Das Objekt wurde zuletzt als Laufhaus genützt. Es würde sich aber auch seh gut als **Cafe, Restaurant, aber auch als Lokal, Büro oder Praxis** eignen. Die Eigentümerschaft ist hier durchaus gesprächsbereit!

Auch die **Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche** offen: Mehrere Buslinien, U-Bahn-Stationen (U6), Straßenbahn und ein nahegelegener Bahnhof garantieren eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aus allen Teilen Wiens und darüber hinaus. So profitieren Sie von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit Ihres Unternehmensstandorts.

Die monatliche Bruttogesamtmiete von 4.343,90 € entspricht dem **hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis** für diese repräsentative Fläche im erstklassigen Wiener 7. Bezirk.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Büro oder Ihre Praxis in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu etablieren und profitieren Sie von einem Umfeld, das sowohl professionelle Anforderungen als auch die Bedürfnisse Ihrer Kunden optimal erfüllt.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin unter** 01/713 58 22 und überzeugen Sie sich selbst von den **vielfältigen Möglichkeiten** dieser Immobilie.

Ihr neuer Standort am Neubaugürtel wartet auf Sie!

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap