Modernes Studio, Büro oder Praxis, 4.OG, in Hietzing mit Garage & 1 Stellplatz



Haus Ost Ansicht

Objektnummer: 1609/47234

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,13 m²
Bürofläche:	54,13 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaltmiete (netto)	771,26 €
Kaltmiete	1.009,15 €
Miete / m²	13,50 €
Betriebskosten:	112,89 €
Heizkosten:	85,70 €
USt.:	218,97 €

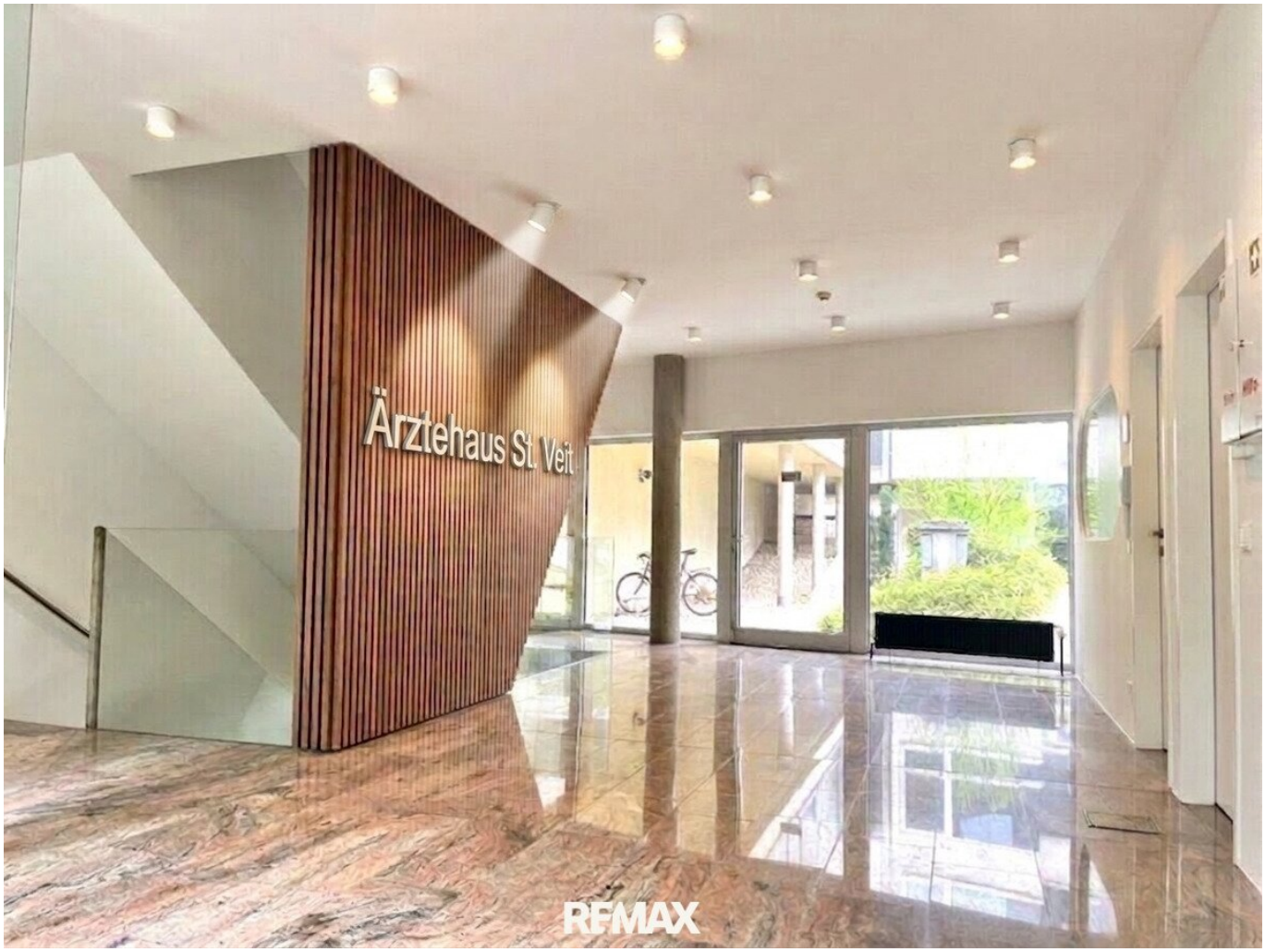
Provisionsangabe:

3.632,94 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



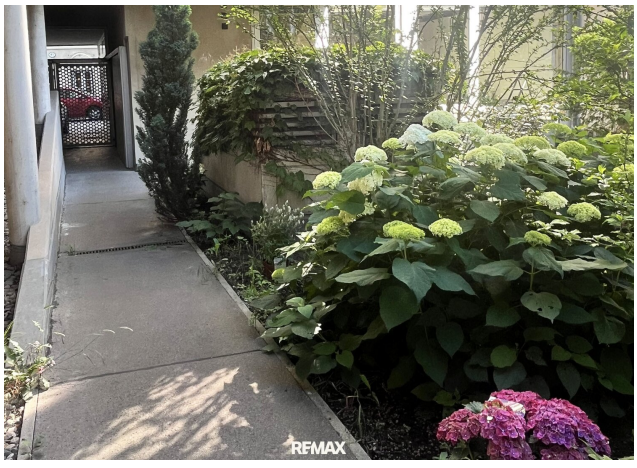
Dipl.-Ing. M. Lina Kuchenbecker

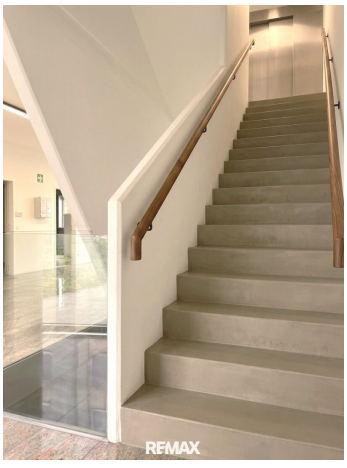

Ärztehaus St. Veit
RE/MAX

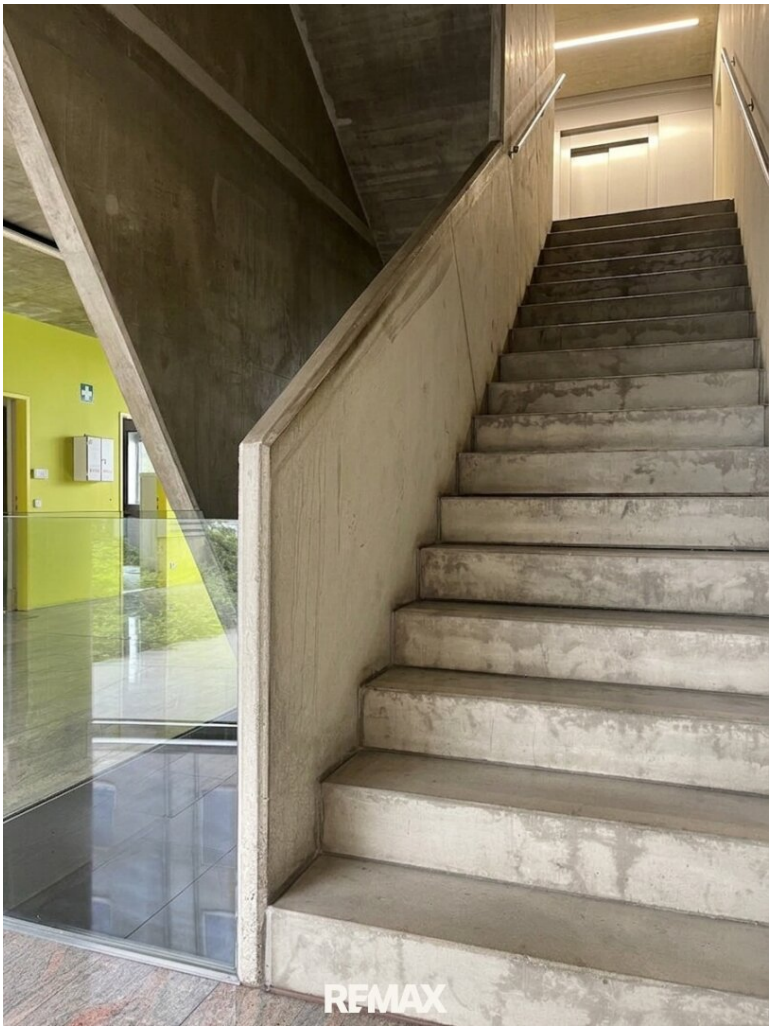

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

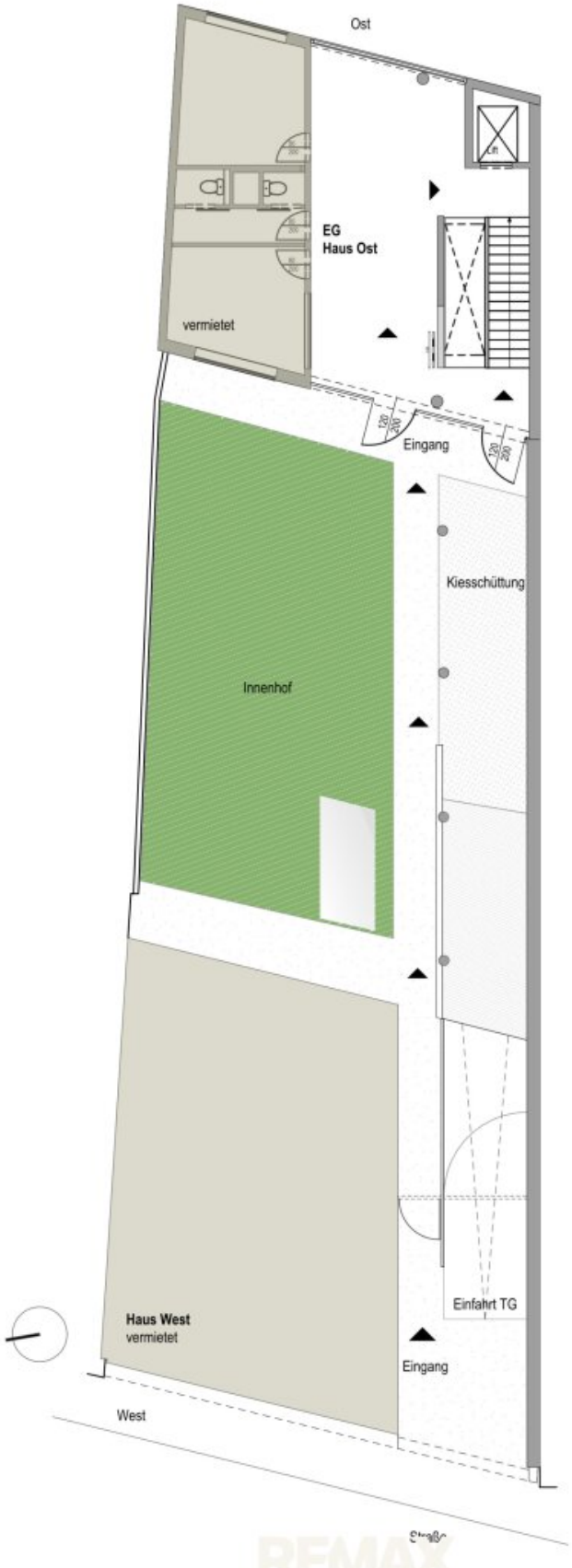

44
RE/MAX


44
RE/MAX





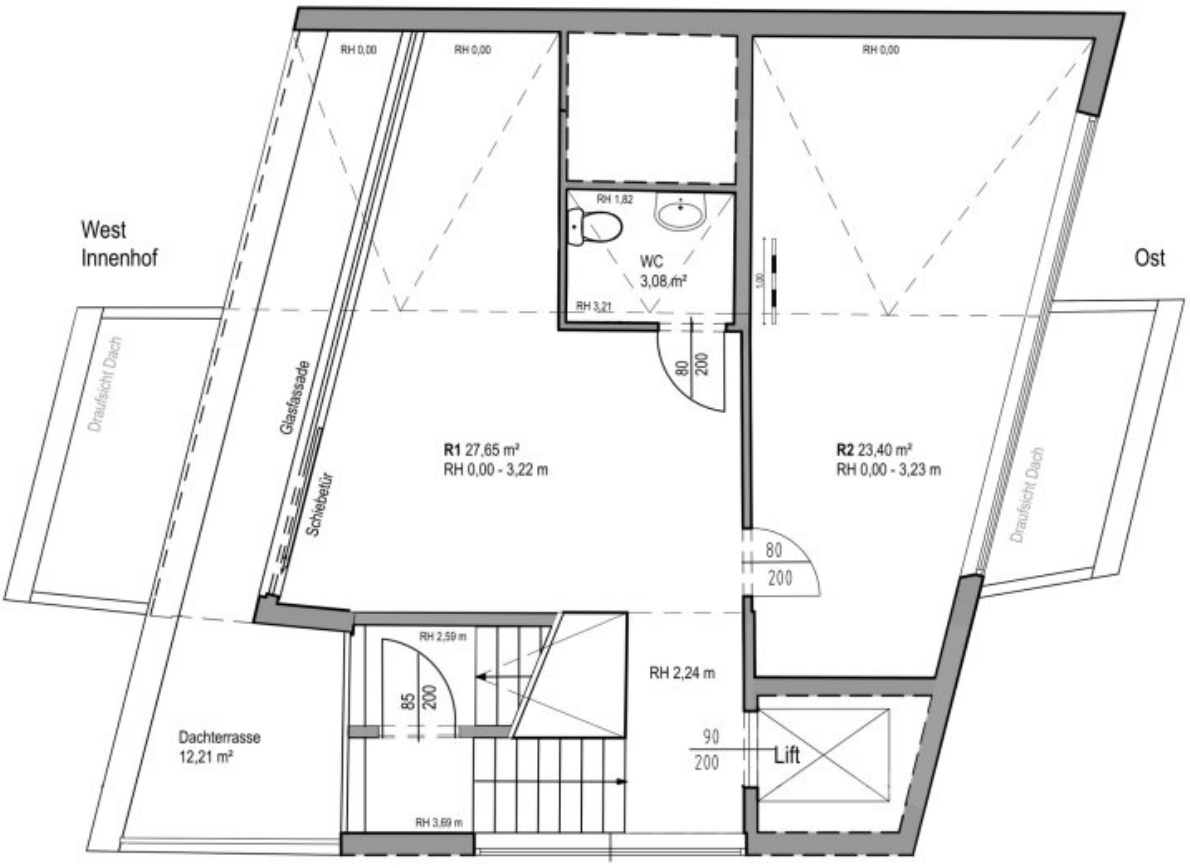



Ost
Lift
EG
Haus Ost
vermietet
Eingang
Kiesschüttung
Innenhof
Einfahrt TG
Haus West
vermietet
Eingang
West

DG m² CIRKA

R1:	27,65 m²		
R2:	23,40 m²	WC:	3,08 m²
	51,05 m²		**3,08 m²**

Dachterrasse: **12,21 m²**



RE/MAX

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **modernes Praxis- oder Büro Geschoss im 13. Bezirk** mit einer Fläche von über 54 m² im 4. OG. Es bietet Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Arztpraxis, ideal auch als Gemeinschaftspraxis. Raumaufteilungen kann beliebig auf individuelle Bedürfnisse angepasst werden. Es besteht das Angebot der Mietbefreiung bei Renovierungsarbeiten auf eigene Kosten. Alle Oberflächen können auf die notwendigen Hygieneanforderungen angepasst werden.

- **Kanzlei oder andere professionelle Dienstleistungen**

- OPTIONAL Gewerbliches Wohnen

Der Mietbeginn ist nach Vereinbarung flexibel gestaltbar. Die Mietdauer ist zunächst mit 10 Jahren angesetzt, kann jedoch bei Bedarf verlängert werden.

Das Haus ist Teil eines modernen Ensembles bestehend aus: Haus West, direkt an der Straße gelegen sowie das zu vermietende Haus Ost, das durch einen erfrischenden grünen Innenhof erreicht wird**.** Dieser schafft einen besonderen Ort der Ruhe.

Das Haus besticht durch seine **moderne Architektur mit der gebotenen Flexibilität**.
Die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit U-Bahn (**U4), **Straßenbahn (10) und Bus (53 A, 47A)** sowie dem **Stellplatz in der Tiefgarage** (in der Miete inkludiert) ergänzen das Mietangebot und machen die Bürofläche zum idealen neuen Standort in Hietzing.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Ortopoban Geschäft, eine Apotheke, mehrere Schule sowie ein Kindergarten, 2 Supermärkte, eine Bäckerei, Bank, Polizei.

Facts zur individuellen Gestaltung:

- Raumaufteilung kann baulich verändert werden
- alle Oberflächen können auf Hygieneanforderungen angepasst werden
- WC und Vorraum Einteilung kann baulich verändert werden

- Grundbeleuchtung ist zu erneuern

Flächen (siehe auch Grundrisse)

Gesamt 54,13 m² :

EG Eingangsbereich (ohne Mietflächen)

4. OG/DG: 51,05 m² + 3,08 m² Nebenräume

12,21 m² Dachterrasse

1254,90 € Monatsmiete brutto beeinhaltet :

Heizkosten, 1 Stellplatz, Betriebskosten**,** Umsatzsteuer

nicht inkludiert sind:

Stromkosten, Gartenpflege und Liftwartung. Der Mieter kann selber jährlich einen Liftwart (TÜV Austria zertifiziert) beauftragen, diese Kosten sind vom Mieter zu tragen. Das Prüfprotokoll ist dem Vermieter jährlich vorzulegen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap