

**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

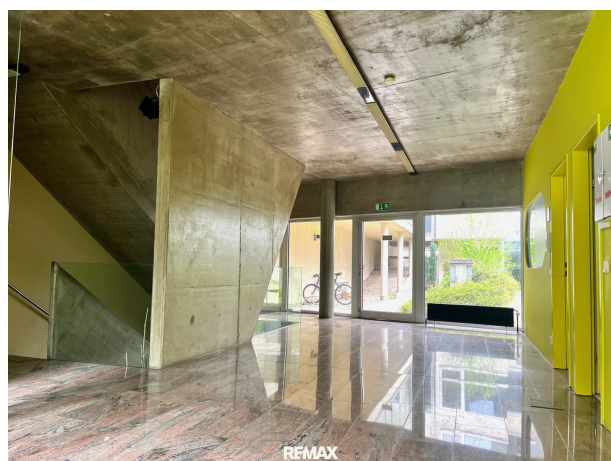
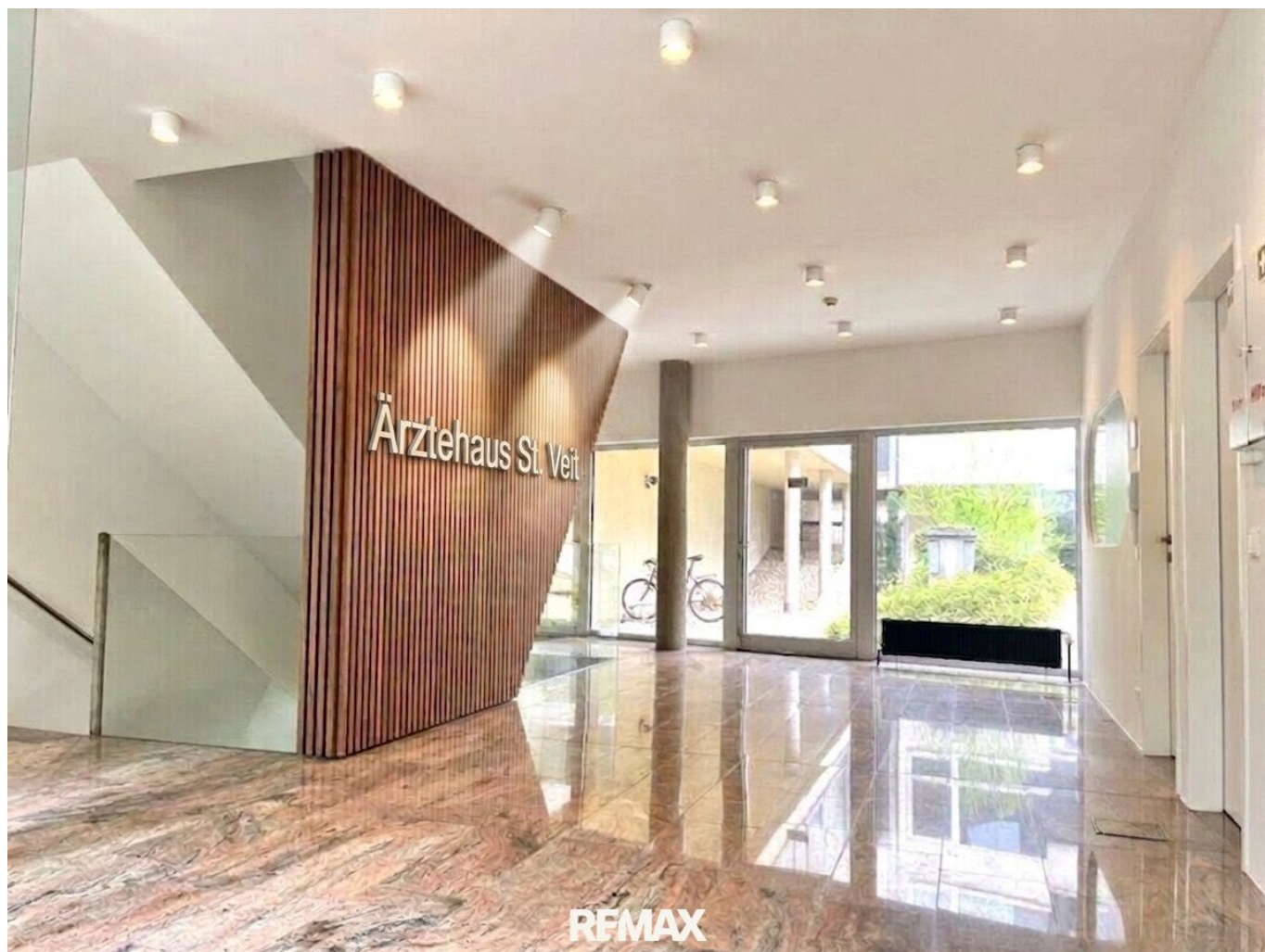
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,13 m ²
Bürofläche:	54,13 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaltmiete (netto)	1.210,00 €
Kaltmiete	1.354,75 €
Miete / m²	13,50 €
Betriebskosten:	144,75 €
Heizkosten:	120,56 €
USt.:	295,06 €
Infos zu Preis:	

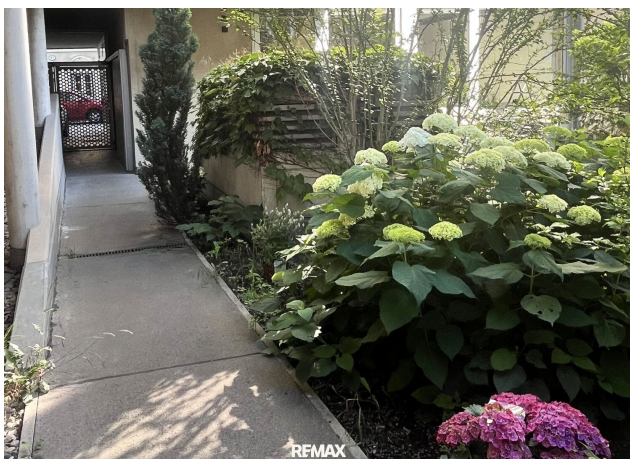
Vertragserrichtungspauschale 2.500,- €

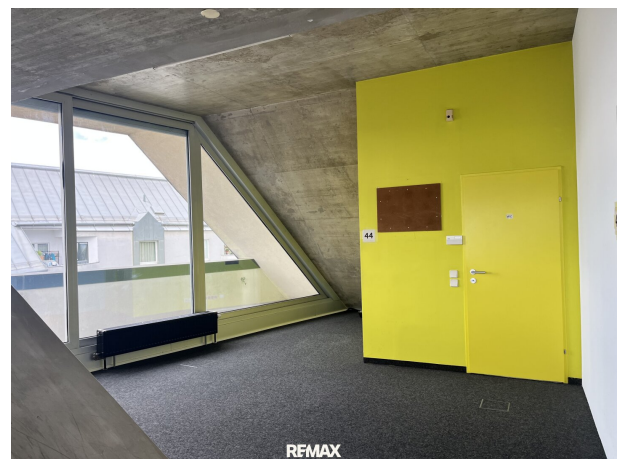
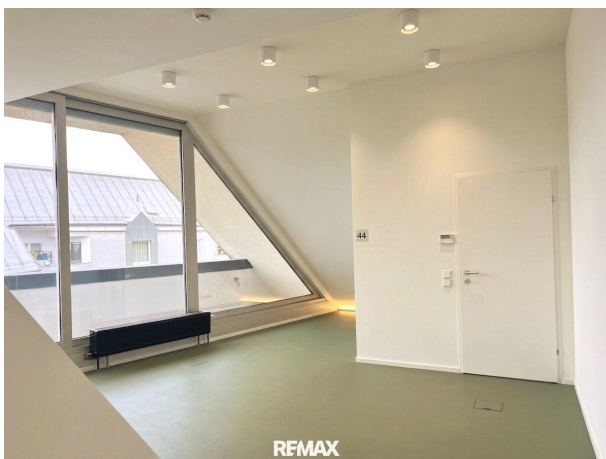
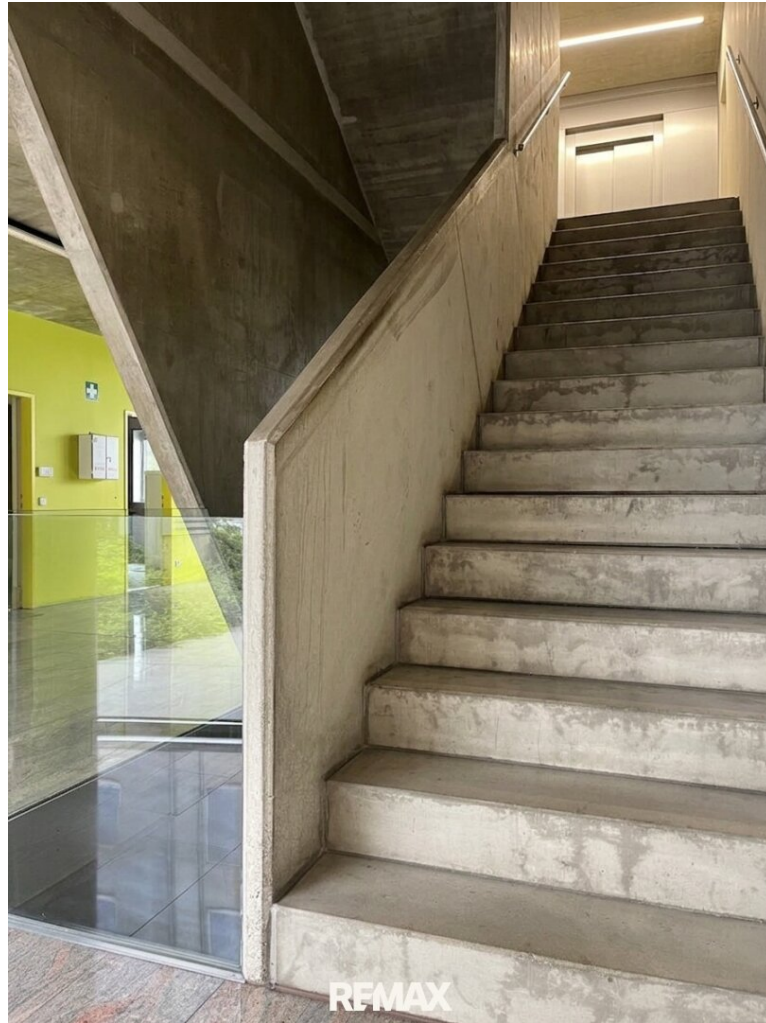
Provisionsangabe:

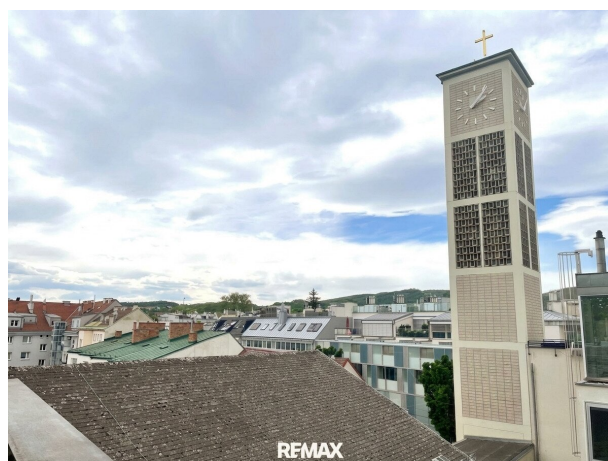
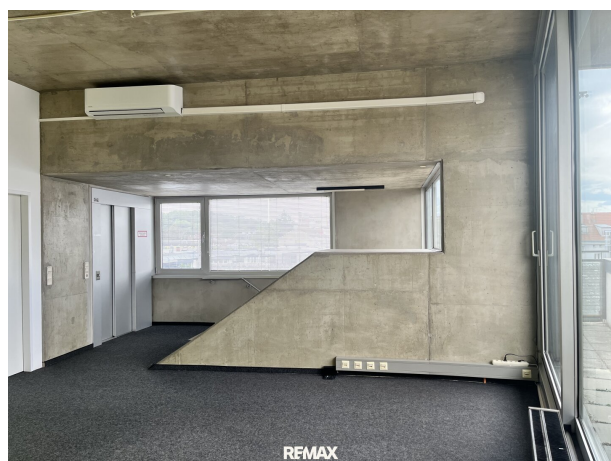
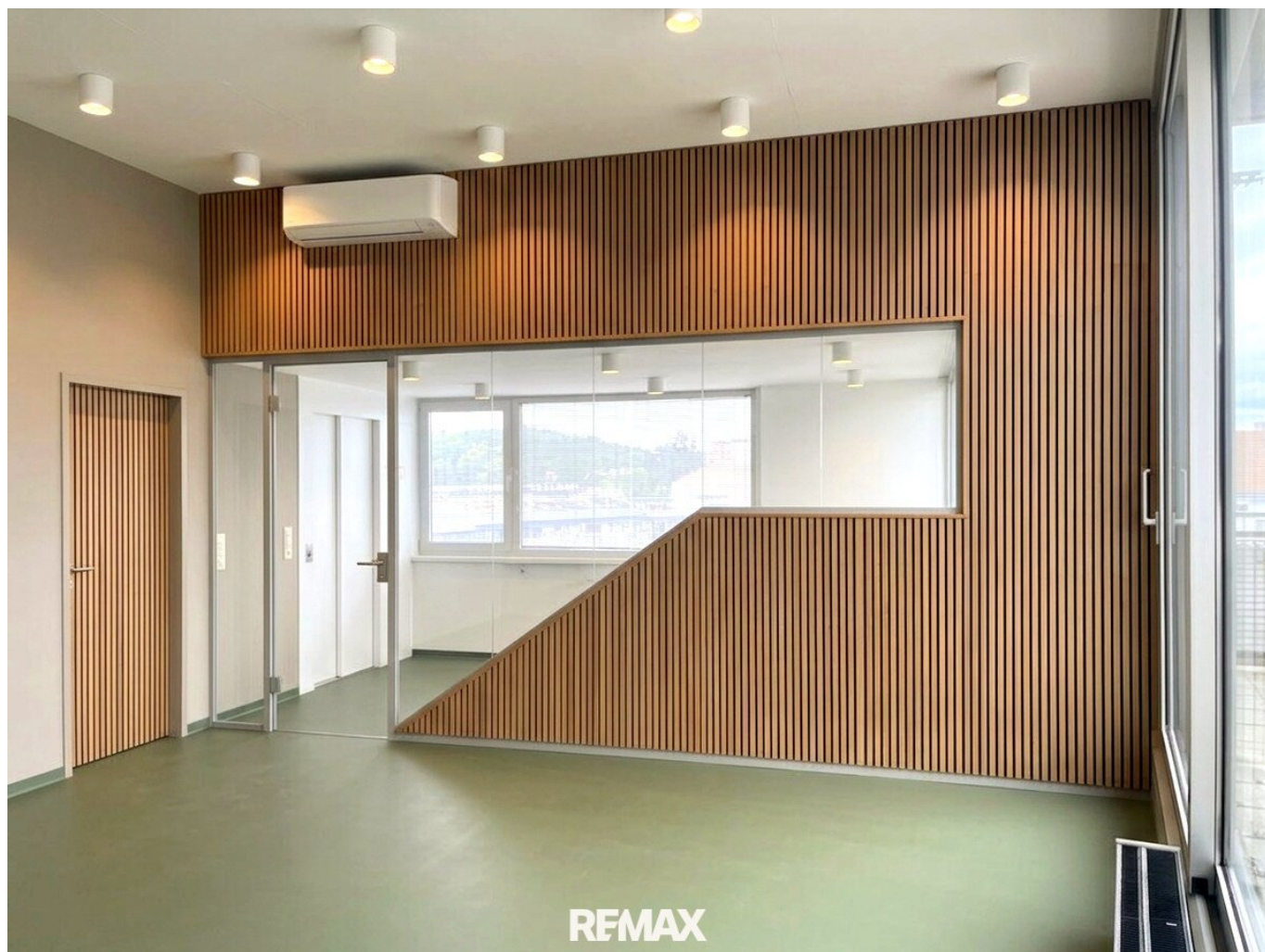
4.877,10 € inkl. 20% USt.

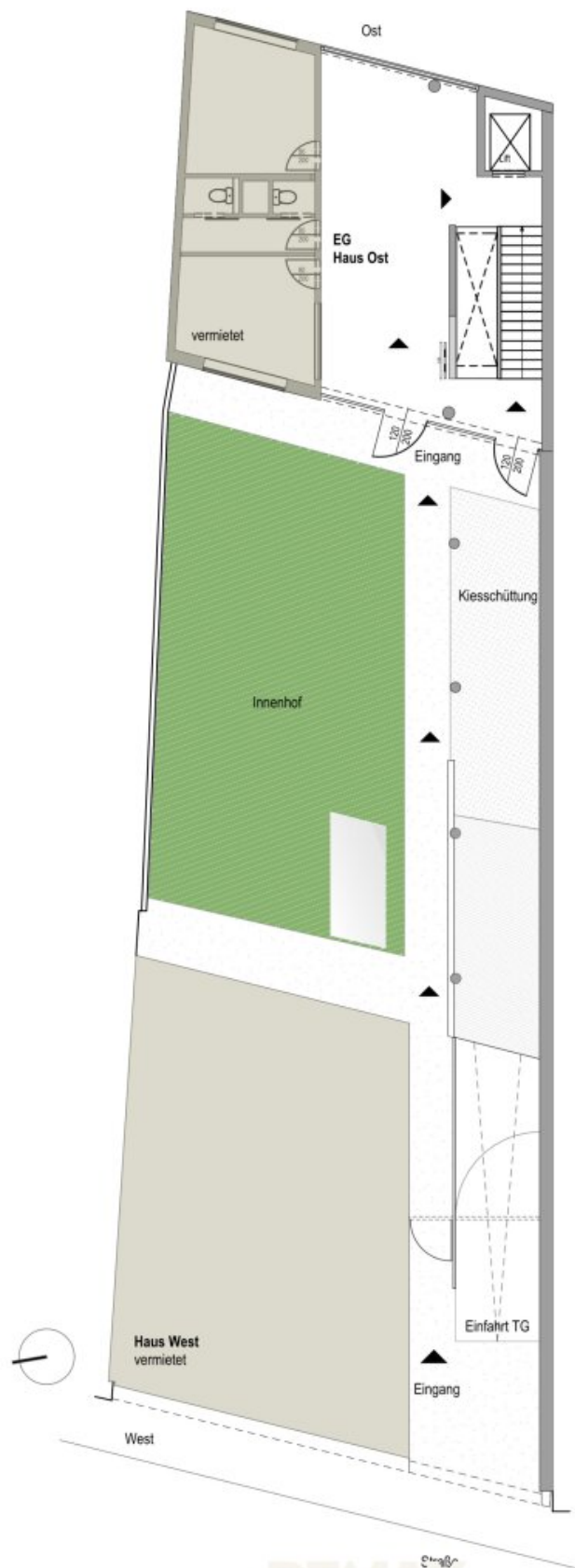
Ihr Ansprechpartner











R1: 27,65 m ²	WC: 3,08 m ²
R2: 23,40 m ²	
51,05 m²	3,08 m²

West Innenhof

Ost

Dachterrasse
12,21 m²

RH 0,00

RH 0,00

RH 1,82

WC
3,08 m²

RH 3,21

R1 27,65 m²
RH 0,00 - 3,22 m

R2 23,40 m²
RH 0,00 - 3,23 m

80
200

80
200

85
200

RH 2,59 m

RH 2,24 m

90
200

Lift

RH 3,69 m

Glauffassade

Schiebetür

Draufsicht Dach

Draufsicht Dach

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 beinhaltet :

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