Moderne Praxisräume · U1 & U2 in Gehweite · All-in Miete · Ideal für Therapeuten & Gesundheitsdienstleister



Objektnummer: 8641

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Bürofläche:	10,00 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	E 169,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaltmiete (netto)	650,00 €
Kaltmiete	650,00 €

Provisionsangabe:

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen moderne, ruhige Praxisräume in zentraler Lage von 1020 Wien, ideal für Psychotherapeut:innen, Coaches, Supervisor:innen sowie andere Gesundheits- und Beratungsdienstleister:innen. Die frisch gestalteten Räume bestechen durch eine angenehme, professionelle Atmosphäre, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die konzentriertes Arbeiten ebenso wie vertrauliche Gespräche ermöglicht. Die Nutzung der gemeinschaftlichen Infrastruktur (Warteraum, Teeküche, WC) ist ebenso inkludiert wie WLAN, Strom, Gas und die wöchentliche Reinigung, so können Sie sich ganz auf Ihre Klient:innen und Ihre Arbeit konzentrieren.

Verfügbare Räumlichkeiten

- **2 große Räume, je ca. 20 m²** – ideal für Gruppensitzungen, Seminare oder größere Beratungssettings
    - **Miete: € 950,– pro Monat**
- **1 kleiner Raum, ca. 10 m²** – perfekt für Einzeltherapien und vertrauliche Beratungsgespräche
    - **Miete: € 650,– pro Monat**

Die Nutzungszeiten sind Mo–Fr, 8:00–18:00 Uhr.

Inkludierte Leistungen

- Mitbenützung von Warteraum, Teeküche und WC

- WLAN
- Strom & Gas
- Wöchentliche Reinigung
- Whiteboard, angenehme Beleuchtung, zahlreiche Steckdosen

Konditionen

- Mietdauer: **1 Jahr befristet**, Verlängerung möglich
- Umsatzsteuer: abhängig von der Umsatzsteuerpflicht der Mieter:in
- ab sofort verfügbar

Lage & öffentliche Anbindung

Die Praxisräume befinden sich in bester Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt), einem lebendigen und gut angebundenen Grätzl mit ausgezeichneter Infrastruktur. Cafés, Restaurants, Nahversorger und der weitläufige Prater sind fußläufig erreichbar – ideal für Klient:innen und für kurze Pausen zwischen den Terminen.

- 100 m zur Buslinie **82A** – Station "Harkortstraße"
- 300 m zur **U1 Vorgartenstraße**
- 500 m zur **U2 Praterstern** (S-Bahn-Knoten mit vielfältigen Anschlüssen)

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter **0664 / 753 46 995** zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

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.