einmalige Möglichkeit zur Mitgestaltung ihres neuen Büro oder Praxis direkt am Praterstern!



Objektnummer: 6202/3

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	125,50 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	2.037,06 €
Betriebskosten:	287,06 €
Heizkosten:	91,50 €
USt.:	425,71 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

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.


ANMELDUNG


















PRIVAT



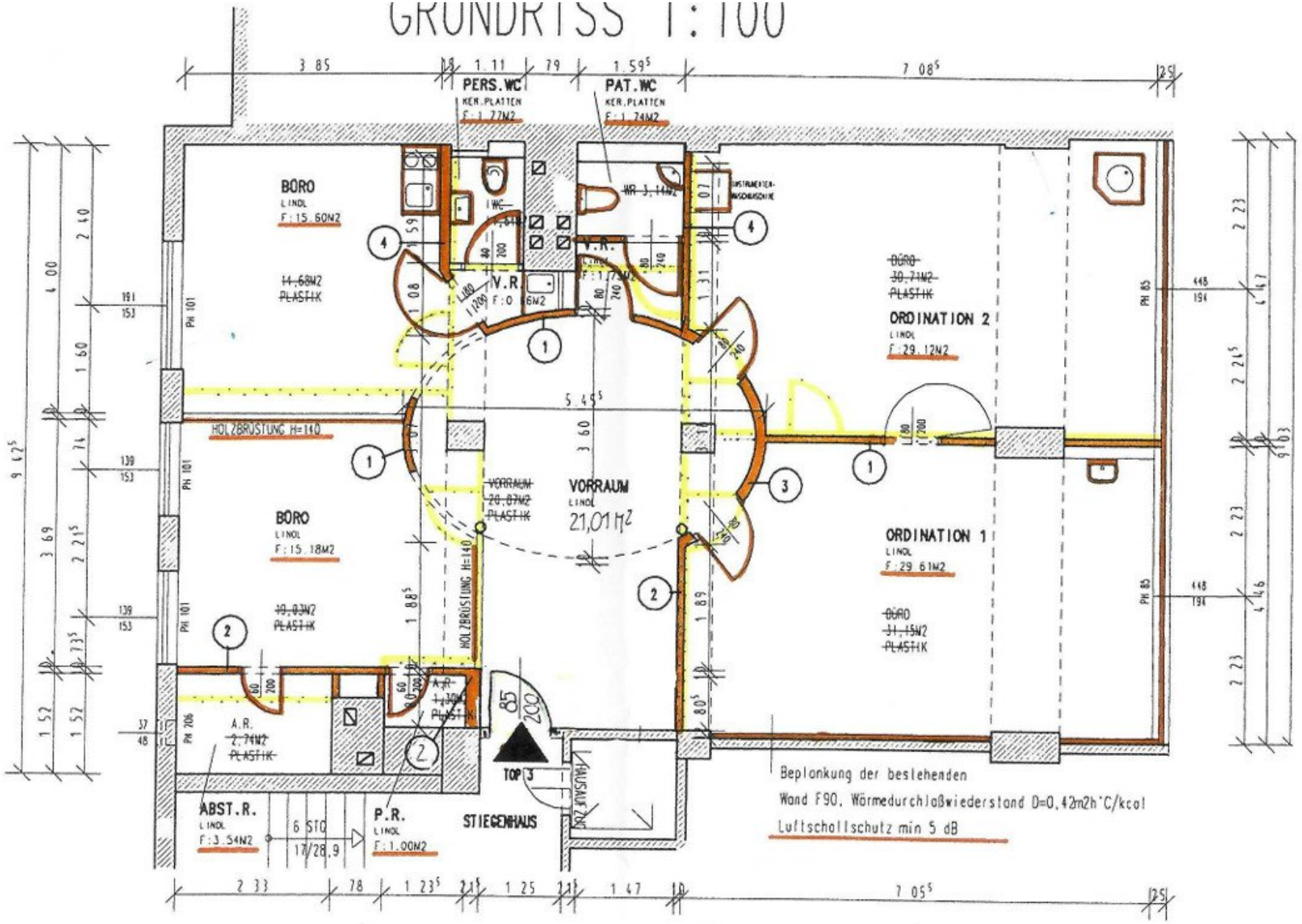











GRUNDRISS 1:100
PERS.WC
KER.PLATTEN
PAT.WC
KER.PLATTEN
BÜRO
LINOL
BÜRO
LINOL
HOLZBRÜSTUNG H=140
VORRAUM
LINOL
21,01 M²
ORDINATION 2
LINOL
ORDINATION 1
LINOL
ABST.R.
LINOL
P.R.
LINOL
STIEGENHAUS
TOP 3
Beplankung der bestehenden
Wand F90, Wärmedurchlaßwiederstand D=0,42m2h°C/kcal
Luftschallschutz min 5 dB

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr **neues Büro oder Ihre Praxis** im Herzen von Wien!

Diese **großzügige Immobilie** befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet mit **4 hellen Zimmern** ausreichend Platz für Ihr Business. Ob als **Büro für Ihr Unternehmen** oder als **Praxis für Ihre Patienten** – hier finden Sie den **idealen Raum für Ihre individuellen Anforderungen**.

Das Objekt ist noch unsaniert, der Mieter hat daher die Möglichkeit in Abstimmung mit dem Eigentümer das Objekt ganz nach seinen Bedürfnissen mit zu gestalten.

Ein Kostenbeteiligung des Eigentümer ist natürlich angedacht!

Die **Verkehrsanbindung über den Praterstern** könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden.

In der **Umgebung** finden Sie **sämtliche wichtige Einrichtungen**, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern und Ihre Standortwahl optimal ergänzen. Von Arzt, Apotheke über Klinik und Krankenhaus bis hin zu Schule, Kindergarten und Universität – alles ist gut erreichbar. Auch für die tägliche Versorgung ist gesorgt: Supermarkt und Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine **repräsentative Adresse, sondern auch ein Umfeld, das Professionalität und Komfort vereint.**

Profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur und gestalten Sie Ihren Arbeitsplatz so, wie Sie ihn sich wünschen.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin unter 01/713 58 22**, wir freuen uns darauf ihnen das Objekt zu zeigen!

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter www.trimond.at.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap