# Praxis in 1050 Wien / Schlüsselfertiges Studio – komplette Ausstattung – sofort startklar

**Objektnummer: 16614**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schönbrunner Straße |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Nutzfläche:** | 88,21 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 28,95 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,76 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.540,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.026,41 € |
| **Betriebskosten:** | 486,41 € |
| **USt.:** | 405,28 € |

## Ihr Ansprechpartner

**CL-Team Wien**

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

T +436607793151

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

CL
immogroup

CL
immogroup
SIEMENS

# Objektbeschreibung

Kürzlich renoviert | Unbefristeter Mietvertrag | Klimaanlage |Sofort bezugsbereit

Eine attraktive Gelegenheit im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks: Dieses kürzlich renovierte Geschäftslokal überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage an der Schönbrunner Straße, einen unbefristeten Mietvertrag sowie eine moderne Ausstattung inklusive Klimaanlage. Dank der hervorragenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur U4-Station Pilgramgasse bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für eine langfristige gewerbliche Nutzung.

## Eckdaten

- Standort: Schönbrunner Straße, 1050 Wien
- Nutzfläche: ca. 88,21 m²
- Zimmer: 3
- Nutzungsart: Gewerbe
- Mietvertrag: Unbefristet
- Gesamtmiete: € 2.431,69 pro Monat

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und bietet:

- großzügige Geschäftsfläche
- Vorraum

- Einbauküche
- zwei WC-Anlagen
- **Klimaanlage**
- Zentralheizung
- Lift
- außenliegenden Sonnenschutz

Das Geschäftslokal befindet sich in einem gepflegten, kürzlich renovierten Zustand und kann ohne größeren Adaptierungsaufwand übernommen werden.

## Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche eignet sich unter anderem für:

- Büro
- Praxis
- Beauty- oder Kosmetikstudio
- Tattoo-Studio
- Atelier
- Showroom

- Studio
- oder andere gewerbliche Nutzungen.

## Ihre Vorteile auf einen Blick

? Unbefristeter Mietvertrag

? Kürzlich renoviertes Geschäftslokal

? Klimaanlage

? Sofort bezugsbereit

? Stark frequentierte Lage

? Ausgezeichnete Sichtbarkeit

? Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

? U4 Pilgramgasse in wenigen Gehminuten erreichbar

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.