

ORDINATION/ PRAXISRAUM in Gemeinschaftspraxis - Mödling Toplage



Objektnummer: 960/75525
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	47,00 m ²
Bürofläche:	17,58 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaltmiete (netto)	476,51 €
Kaltmiete	605,94 €
Betriebskosten:	129,43 €
Heizkosten:	51,45 €
USt.:	131,48 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar



Mitglied des
immobilienring.at

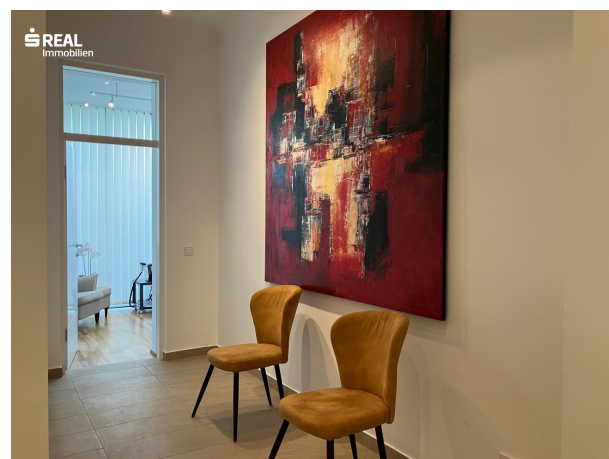
s REAL Wien - Zentra
Landstraßer Hauptstr
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 262
H +43 664 8172911

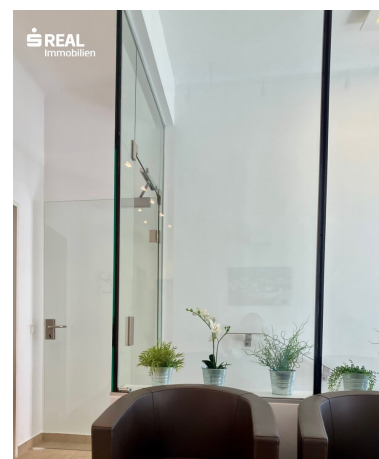
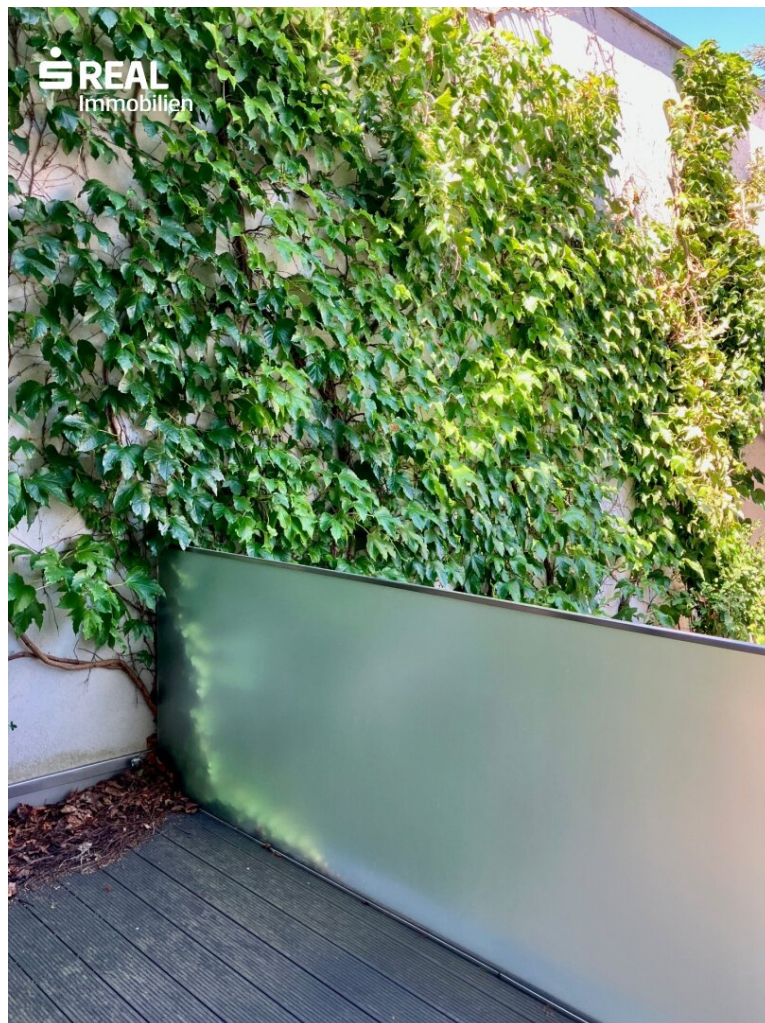
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



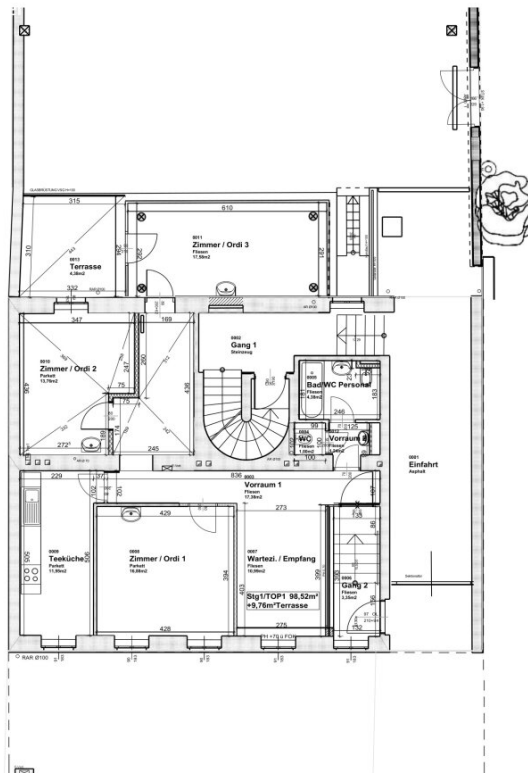
termin zur



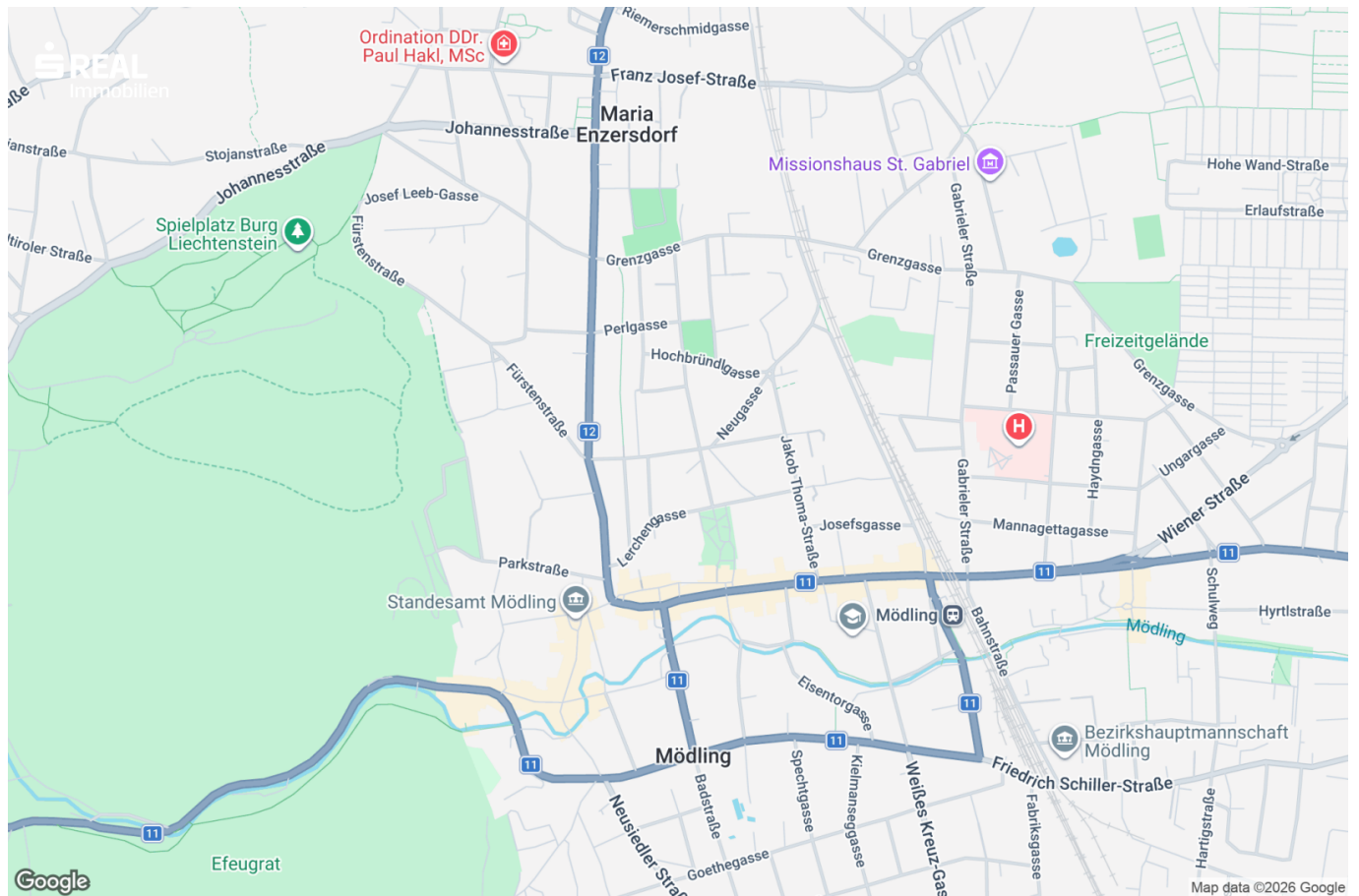








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Angeboten wird ein großzügiger, repräsentativer Ordinationsraum in einer Gemeinschaftspraxis mit entsprechendem Empfangs- und Wartebereich. Dieser befindet sich im **WINTERGARTEN** mit angrenzender **TERRASSE** im 1. Stock eines geschmackvoll renovierten Gebäudes Nahe der Mödlinger Fußgängerzone.

Das aus 1880 stammende Gebäude mit gegliederter Fassade wurde modernisiert und mit einem hochwertigen 3-Scheiben Isolierglas WINTERGARTEN mit Beschattungssystem zzgl. einer hofseitigen TERRASSE ergänzt.

Raumaufteilung

Empfang, Wartebereich, Verbindungsgang mit zusätzlichem Wartebereich, Badezimmer mit Waschtisch und Dusche, WC:

zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Wintergarten-Ordinationsraum und Terrasse:

zur alleinigen Nutzung;

Autostellplatz vor dem Haus

Ausstattung

Repräsentativer komplett ausgestatteter Empfangs-/ Wartebereich.

In sämtlichen Räumen - bis auf den Wintergarten - gibt es Heizkörper mit Thermostatregelung, im Wintergarten Fußbodenheizung.

Heizraum mit modernster Gasbrennwert-Zentralheizung.

Dreischeiben – Isolierverglasung im Wintergarten, Isolierglasfenster in den Räumen, renovierte Holz-Kastenfenster zur Straße hin mit Vertikaljalousien bzw Verdunklungsrollos ausgestattet.

Tee-Küche inkl. neuer Geräte sowie großzügiger Essplatzmöglichkeit.

KOAXIAL Verkabelung für **INTERNET** und **KABELTV**.

In allen Zimmer sind edle, helle Parkettböden verlegt worden. Das Bad ist neu verliest mit

Glasdusche sowie Spiegelschrank und Mobilar versehen.

Der Terrassenboden ist mit gerillten Premium WPC-Dielen ausgelegt worden.

Lage und Infrastruktur

Nur ca. 5 Gehminuten von der Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Ruhige Grünlage.

Konditionen

Mit der monatlichen Miete werden auch die Betriebskosten mit Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von etwa € 52,00 verrechnet.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige



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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.