Vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Garten und Terrasse in Kaisermühlen



Objektnummer: 5453/249

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	361,21 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaltmiete (netto)	2.950,00 €
Kaltmiete	4.021,80 €
Miete / m²	8,17 €
Betriebskosten:	1.071,80 €
Heizkosten:	782,88 €
USt.:	960,94 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet





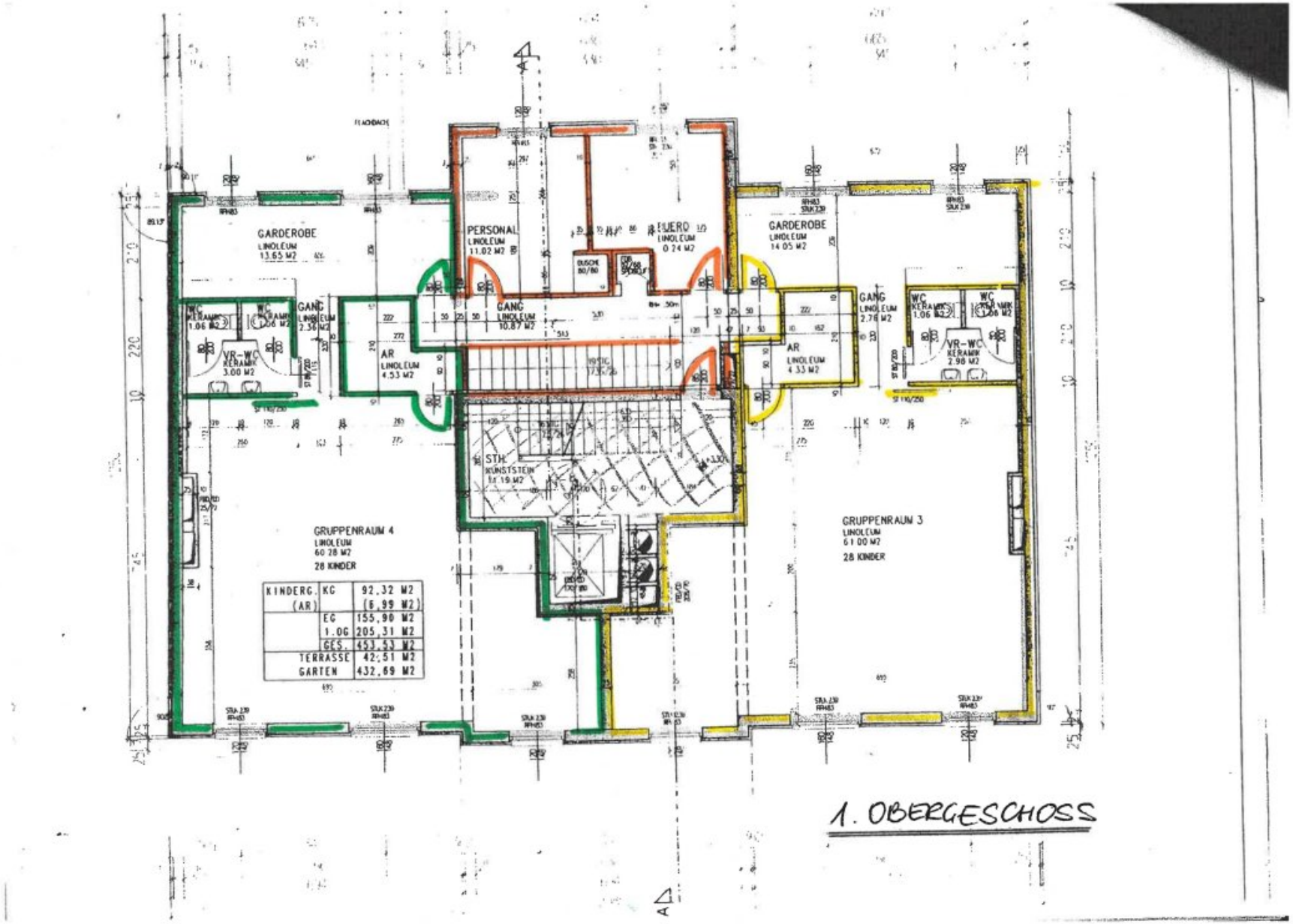


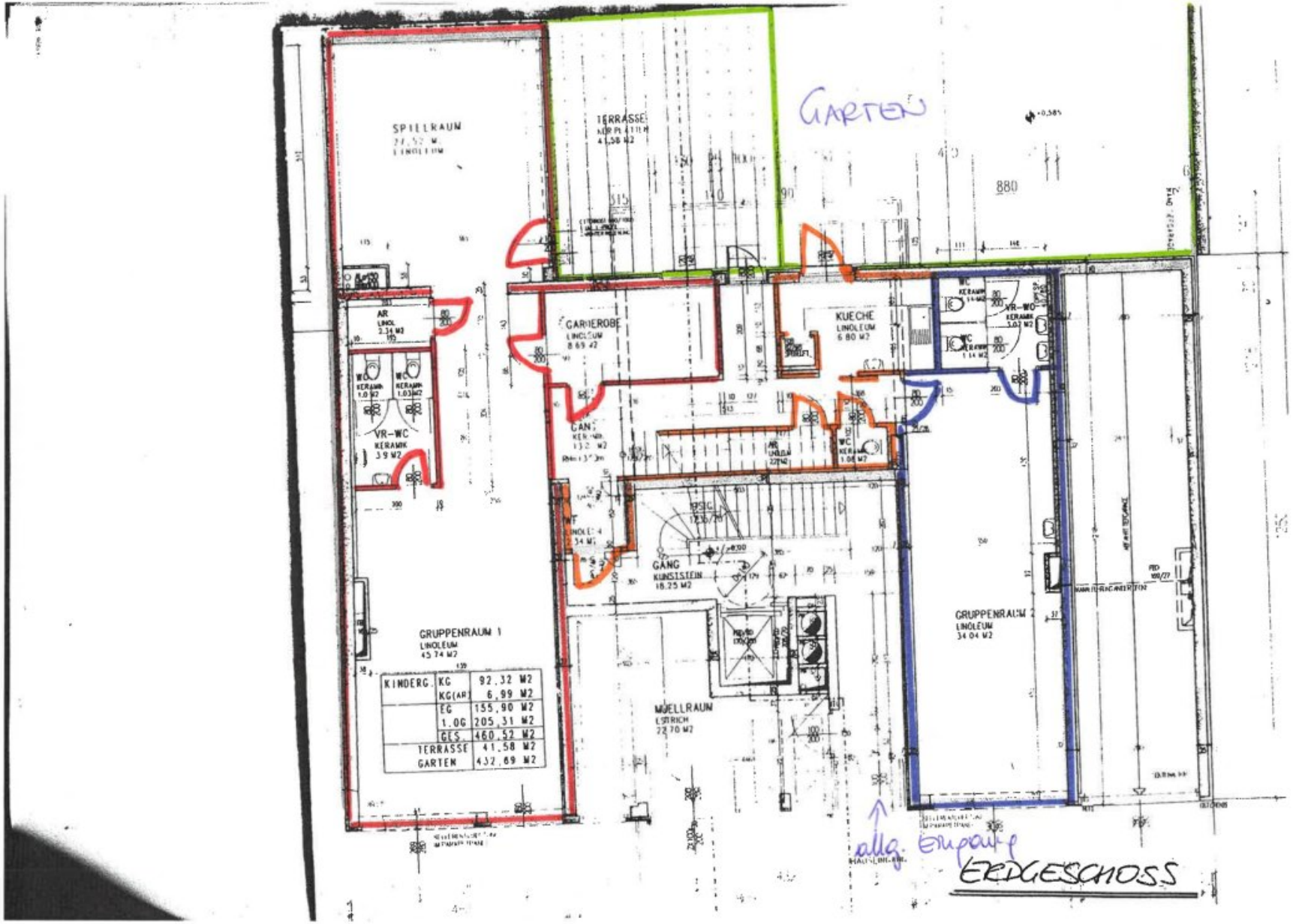


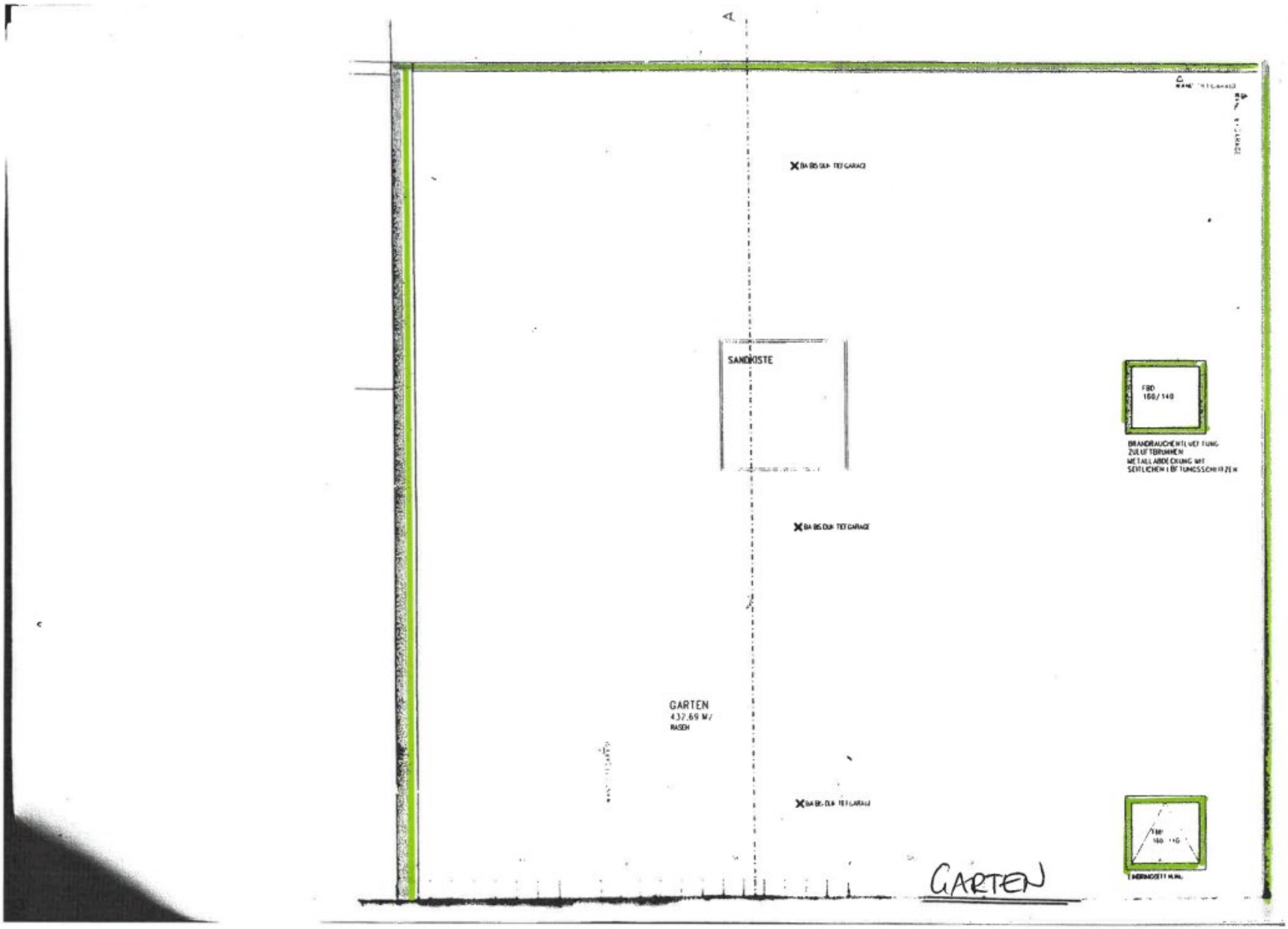







GARDEROBE
LINOLEUM
13.65 M2
PERSONAL
LINOLEUM
11.02 M2
GANG
LINOLEUM
10.87 M2
GARDEROBE
LINOLEUM
14.05 M2
GANG
LINOLEUM
2.76 M2
VR-WC
KERAMIK
3.00 M2
AR
LINOLEUM
4.53 M2
AR
LINOLEUM
4.33 M2
VR-WC
KERAMIK
2.98 M2
STH.
KUNSTSTEIN
1.19 M2
GRUPPENRAUM 4
LINOLEUM
60.28 M2
28 KINDER
GRUPPENRAUM 3
LINOLEUM
61.00 M2
28 KINDER
KINDERG. (AR) KG 92,32 M2 (6,99 M2)
EG 155,90 M2
1.OG 205,31 M2
GES. 453,53 M2
TERRASSE 42,51 M2
GARTEN 432,69 M2
1. OBERGESCHOSS


GARTEN
SPIELRAUM
TERRASSE
GARDEROBE
KUECHE
LINOLEUM
6.80 M2
VR-WC
KERAMIK
3.9 M2
GANG
KUNSTSTEIN
18.25 M2
GRUPPENRAUM 1
LINOLEUM
45.74 M2
GRUPPENRAUM 2
LINOLEUM
34.04 M2
MUELLRAUM
ESTRICH
22.70 M2
KINDERG.
KG 92,32 M2
KG(AR) 6,99 M2
EG 155,90 M2
1.OG 205,31 M2
GES. 460,52 M2
TERRASSE 41,58 M2
GARTEN 432,69 M2
allg. Eingang
ERDGESCHOSS


SANDKISTE
GARTEN
432,69 M²
RASEN
GARTEN

Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Diese attraktive und **flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie** bietet **auf zwei Ebenen** großzügige Flächen sowie einen weitläufigen **Garten mit Terrasse** und eignet sich **ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.**

Diese Gewerbefläche eignet sich unter anderem ideal für folgende Nutzungen:

Arztpraxis oder Gemeinschaftspraxis

Physiotherapie, Therapiezentrum oder Gesundheitszentrum

Yoga-, Pilates- oder Seminarzentrum

Nachhilfeinstitut oder Bildungseinrichtungen

Büroflächen, Agenturen oder Kanzleien

Die Liegenschaft wurde bisher als Kindergarten genutzt, kann jedoch – mit Ausnahme von Gastronomie – vielseitig adaptiert werden.

Flächenübersicht:

Erdgeschoss: ca. 155,90 m²

Obergeschoss: ca. 205,31 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 361 m²

Garten: ca. 432,69 m² inkl. Terrasse ca. 41,58 m²

Zusätzliche Option:

Kellergeschoss: ca. 99,31 m² (ideal als Lager- oder Nebenfläche)

Es besteht die Möglichkeit den Keller als zusätzliche Lagerfläche anzumieten.

Das Objekt im Überblick:

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die bestehende Struktur eignet sich besonders gut für

Konzepte mit mehreren Bereichen oder Einheiten. Der große Garten stellt einen besonderen Mehrwert dar und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter, Kunden oder Patienten.

Kostenübersicht:

Mietpreis pro m² Nutzfläche: **8,17 € netto**

Betriebskosten pro m² Nutzfläche: 2,97 € netto

Heizkostenakonto pro m² Nutzfläche: 1,91 € netto

Warmwasserakonto pro m² Nutzfläche: 0,25 € netto

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe gerne für Besichtigungen zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap