Repräsentative Ordination mit 251 m² im Stilaltbau beim Schottentor



Wartebereich

Objektnummer: 6274/436

Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz. Immobilienmakler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	250,88 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	D 110,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaltmiete (netto)	7.024,64 €
Kaltmiete	7.500,42 €
Betriebskosten:	429,20 €
USt.:	1.500,09 €

Ihr Ansprechpartner

Daniel Benigni

Mueldenberg Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/16
1010 Wien

T +436608122112

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


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN


mueldenberg.
IMMOBILIEN








MOSER
MILANI
MASSAGE
KOSMETIK
HAIRSTYLING
MOSER
MILANI
MEDSPA.CC





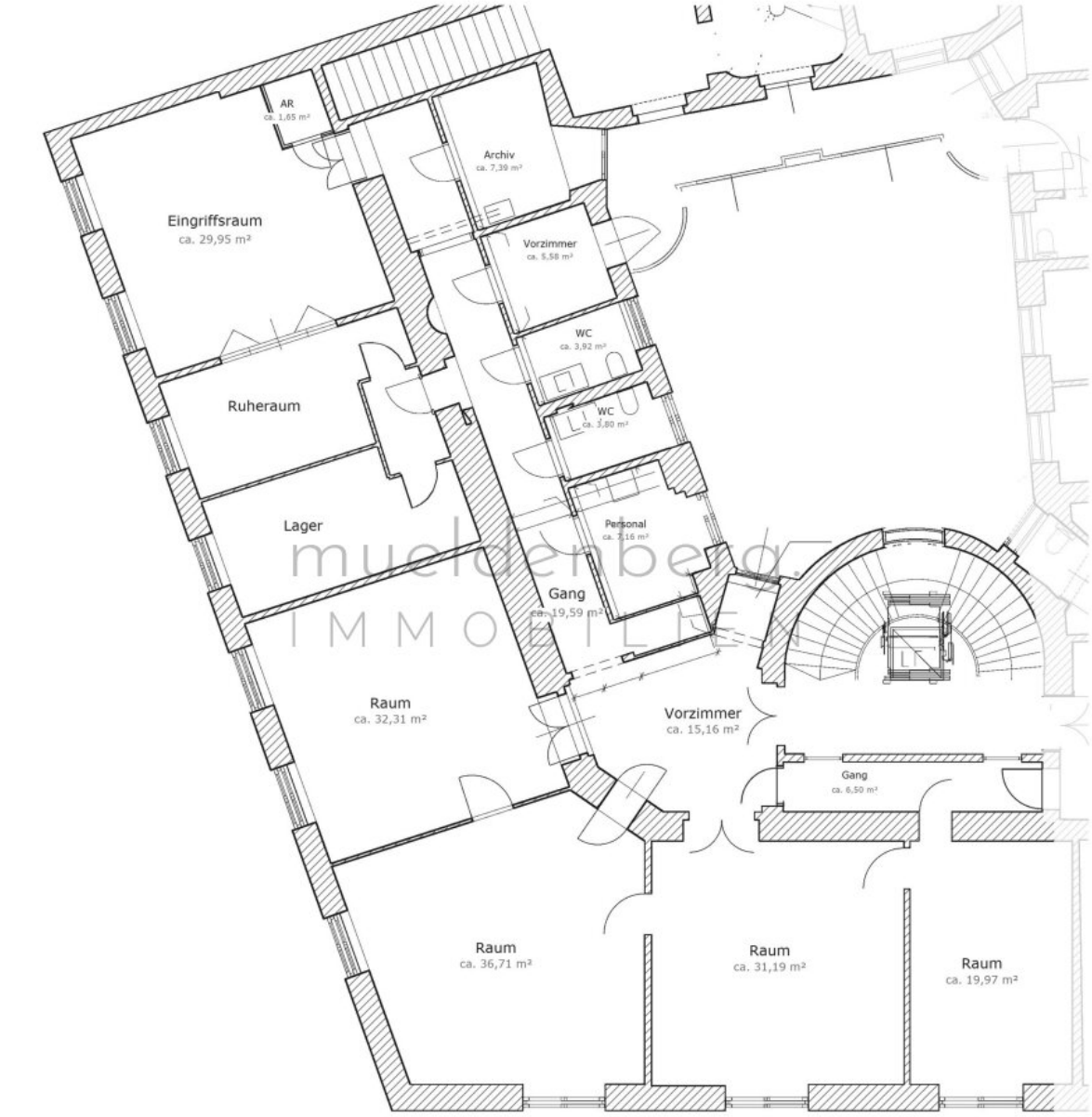






Top 2 · ca. 250,88 m²

1. Stock



muckenberg IMMOBILIEN

0 m 1 2 5 m

Nach Bestandsplan 2016, Durchgang nachgetragen · alle Maße und Flächen ca., Abweichungen möglich · Angaben ohne Gewähr

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Ordinationsfläche mit rund 251 m² im ersten Stock eines repräsentativen Stilaltbaus beim Schottentor. Die Räume werden derzeit als Ordination genutzt und präsentieren sich in sehr gepflegtem Zustand: hohe Decken, Fischgrätparkett, Stuck und eine durchdachte Lichtführung geben jedem Raum eine ruhige, hochwertige Atmosphäre.

Das Haus ist ein gepflegter Stilaltbau aus der Zeit um 1900. Schon der Weg in die Räume macht Eindruck: ein hohes, stuckverziertes Entrée mit Laterne, ein gemusterter Fliesenboden, die geschwungene Steinstiege und der Lift hinter kunstvoll geschmiedetem Gitter. Wer hier Patientinnen und Patienten, Klientinnen und Klienten empfängt, hat den ersten guten Eindruck schon vor der Eingangstür gewonnen.

Vom Stiegenhaus betritt man ein helles Vorzimmer, von dem ein Gang alle Räume erschließt. Vier große Räume zwischen rund 20 und 37 m² bilden den Kern der Einheit, dazu kommen ein Eingriffsraum mit eigenem Abstellraum, gleich daneben ein Ruheraum und ein Lager. Ein Archiv, ein Personalraum und zwei getrennte WC-Anlagen ergänzen das Raumangebot. Die Raumfolge eignet sich für Ordinationen und Gruppenpraxen ebenso wie für Kanzleien, Institute oder Büros mit Kundenverkehr.

Die Einheit ist über einen Durchgang mit der Nachbareinheit Top 5 verbunden. Beide Einheiten können einzeln oder gemeinsam mit insgesamt rund 506 m² gemietet werden.

Ausstattung im Überblick:
· Fischgrätparkett in den Haupträumen
· hohe Räume mit Stuck und Wandfeldern
· indirekte LED-Beleuchtung an den Decken
· Einbauschränke in mehreren Räumen
· Klimageräte in mehreren Räumen
· Lift im Haus
· Fernwärme (die Umstellung von Gas auf Fernwärme läuft derzeit)
· zwei getrennte WC-Anlagen
· Personalraum, Archiv und Lager

Konditionen (monatlich, netto zuzüglich 20 % USt):

Top 2: ca. 250,88 m², Hauptmietzins € 7.024,64 (€ 28,00 je m²), Betriebskosten derzeit € 429,20, Liftkosten derzeit € 46,58

Betriebs- und Liftkosten laut aktueller Vorschreibung. Verfügbar ab 1. Februar 2027 oder nach Vereinbarung.
Die Fotos zeigen die Räume in der derzeitigen Nutzung. Welche Einbauten und Einrichtungen

übernommen werden können, klären wir gerne im persönlichen Gespräch.