Großzügige Büro- und Praxisfläche mit flexibler Raumgestaltung mit Top Anbindung in Hütteldorf



Hausansicht

Objektnummer: 95609

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	223,00 m²
WC:	4
Kaltmiete (netto)	3.316,00 €
Kaltmiete	3.990,00 €
Betriebskosten:	594,70 €
Sonstige Kosten:	79,30 €

Infos zu Preis:

zuzüglich ca. € 255,--für Heizung

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

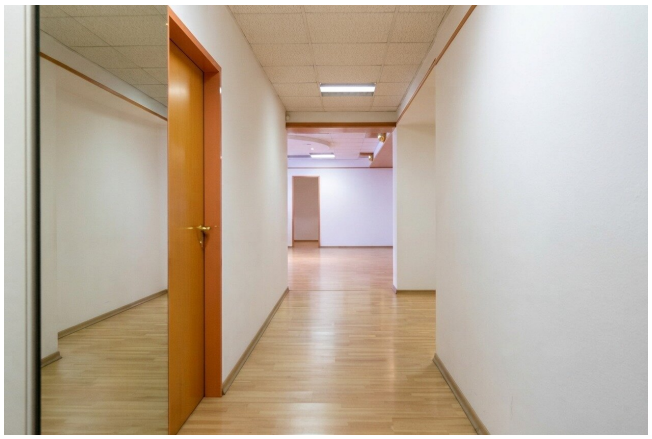
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien


Dr. Marlies
WRUHS
Hautärztin
Wahlärztin
Tel. 911 39 05 15
xis für Psychosoziale Beratung
Ganzheitliche Heilmethoden
MSc. Eva Pöthe
2. Stock
0676 772 80 17
www.praxispoethe.at
Massage - Institut
2.Stock






ANMELDUN









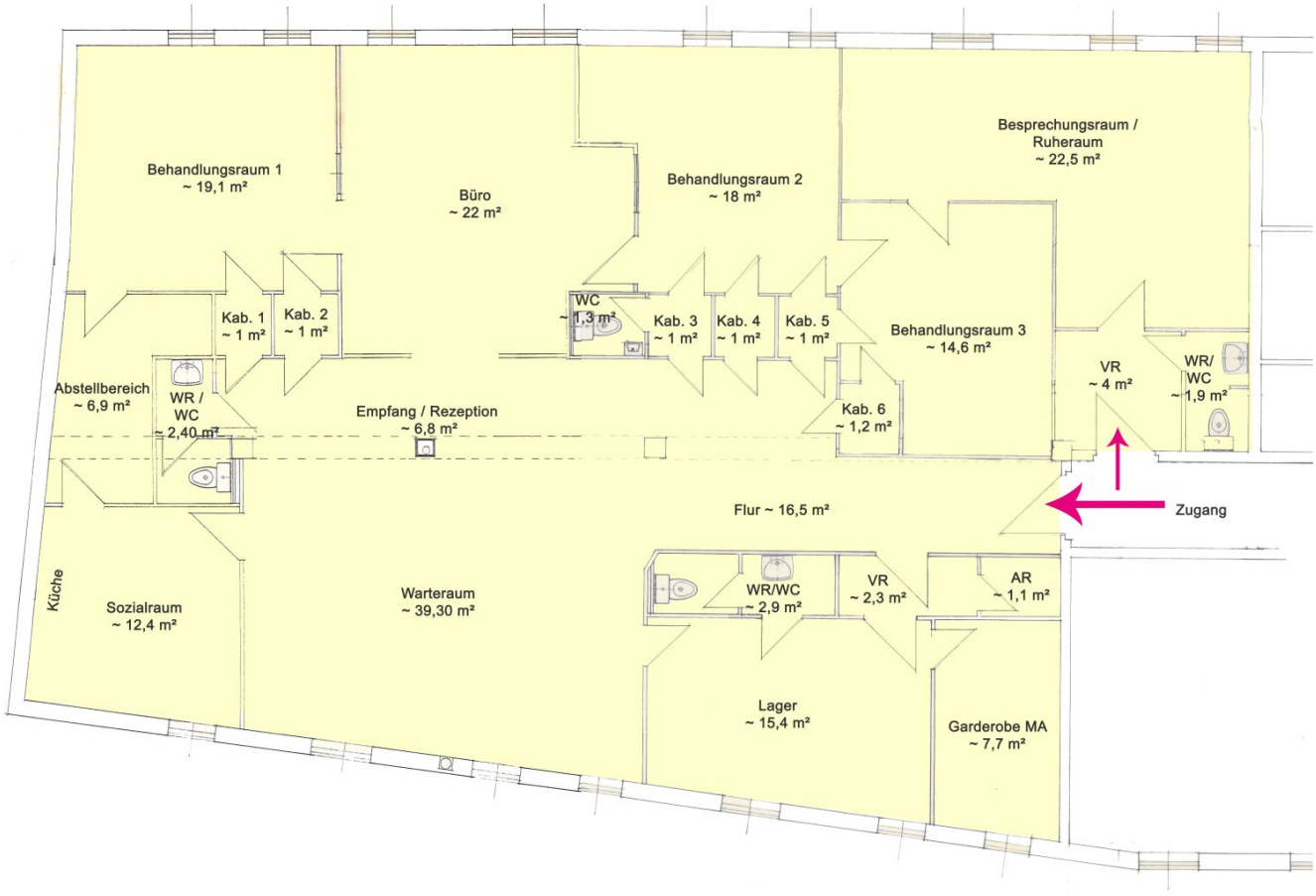

KI-bearbeitet








7.40 - 20.00
7.40 - 18.00


Behandlungsraum 1
~ 19,1 m²
Büro
~ 22 m²
Behandlungsraum 2
~ 18 m²
Besprechungsraum /
Ruheraum
~ 22,5 m²
Kab. 1
~ 1 m²
Kab. 2
~ 1 m²
WC
~ 1,3 m²
Kab. 3
~ 1 m²
Kab. 4
~ 1 m²
Kab. 5
~ 1 m²
Behandlungsraum 3
~ 14,6 m²
VR
~ 4 m²
WR/
WC
~ 1,9 m²
Abstellbereich
~ 6,9 m²
WR /
WC
~ 2,40 m²
Empfang / Rezeption
~ 6,8 m²
Kab. 6
~ 1,2 m²
Flur ~ 16,5 m²
Zugang
Küche
Sozialraum
~ 12,4 m²
Warteraum
~ 39,30 m²
WR/WC
~ 2,9 m²
VR
~ 2,3 m²
AR
~ 1,1 m²
Lager
~ 15,4 m²
Garderobe MA
~ 7,7 m²

Objektbeschreibung

Im etablierten Haberkorn-Center auf der Linzer Straße gelangt eine großzügige Gewerbefläche mit über 223 m² Nutzfläche zur unbefristeten Vermietung. Die klimatisierten Räumlichkeiten im 1. Liftstock überzeugen durch ihre zentrale Lage im 14. Wiener Gemeindebezirk, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine sehr gute Frequenzlage.

Ob Bürostandort, Kanzlei, Ordination, Gemeinschaftspraxis oder Dienstleistungsunternehmen – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten und den idealen Rahmen für die Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Vorhaben. Eigene Kundenparkplätze sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der Standort bietet einen vielseitigen Branchenmix und ein etabliertes Umfeld. Neben medizinischen und therapeutischen Einrichtungen finden sich im Haus unter anderem eine Hautarztpraxis, eine unfallchirurgische Praxis, Einrichtungen für psychosoziale Beratung und ganzheitliche Medizin sowie ein Schmerzzentrum. Auch für klassische Büronutzungen bietet der Standort beste Voraussetzungen: Eine Bäckerei, Restaurants und zahlreiche weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung.

Auf rund 223 m² erwartet Sie eine großzügige und vielseitig nutzbare Bürofläche mit mehreren separat begehbaren Räumen, einem zentralen Empfangs- und Rezeptionsbereich, einem Sozialraum mit Küche sowie zusätzlichen Lager- und Nebenflächen.

Die bestehende Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Bürokonzepte – ob als Unternehmensstandort mit mehreren Einzelbüros, als Büro mit Besprechungs- und Konferenzräumen oder als gemeinschaftlich genutzte Arbeitsfläche.

Besonders attraktiv: Die Räumlichkeiten können individuell an Ihre Anforderungen angepasst werden. Änderungswünsche hinsichtlich der Raumaufteilung sowie notwendige Umbaumaßnahmen können mit dem Vermieter abgestimmt werden. Die vereinbarten Adaptierungsarbeiten werden vom Vermieter durchgeführt.

Die Büroräume werden unbefristet vermietet. Der Gesamtmietpreis inklusive Betriebs- und Liftkosten sowie aller Steuern beträgt € 3.990,--, Heizkosten von ca. € 255,--/Monat sind noch hinzuzurechnen. Verbrauchsabhängige Kosten für Strom sowie eventuelle Telefon- und Internetkosten rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab. Ein Privatparkplatz kann nach Rücksprache zum Preis von € 120,--/Monat inkl. MwSt. dazu gemietet werden.

Die Erreichbarkeit ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto hervorragend. Die Straßenbahnlinie 49 (Station Rettichgasse) und die Buslinie 47B (Station Rosentalgasse) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Wien Hütteldorf mit Anschluss an die U4 ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit für Ihren neuen Unternehmensstandort!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap