

## Geräumige 4-Zimmer Praxis/Büro, Nähe Hügelpark



**Objektnummer: 4217**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	129,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.496,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	296,77 €
<b>USt.:</b>	299,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 4-Zimmer Praxis/Büro im schönen 13. Wiener Gemeindebezirk.

Die ca. 130 m<sup>2</sup> große Praxis befindet sich im Souterrain eines gepflegten, im Jahr 1912 erbauten Gebäudes und teilt sich auf in einen Büroraum mit Küche, ein Ordinationszimmer, einen Warteraum und ein Archiv, jedoch lassen sich diese Zimmer auch alle als Büroräume nutzen. Weiters finden Sie ein Badezimmer, eine separate Toilette und zwei Wirtschaftsräume vor. Die Haupträume sind mit wunderbarem Laminat ausgekleidet, die Nassräume und Wirtschaftsräume sind gefliest. Die Fenster weisen eine Mehrfachverglasung auf.

Sie betreten die Praxis und gelangen in den geräumigen, ca. 14 m<sup>2</sup> großen Vorraum, in welchem Sie ausreichend Platz für eine Garderobe finden. Geradeaus erreichen Sie den ca. 32 m<sup>2</sup> großen Büroraum, welcher mit einer Einbauküche versehen ist und in welchem weitere Möbel ohne Probleme Platz finden. Von hier aus erreichen Sie das Ordinationszimmer, welches mit einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> besticht und wunderbar hell und einladend erscheint. Von hier aus erreichen Sie das nächste, ca. 20 m<sup>2</sup> große Zimmer, welches als Warteraum ausgewiesen ist, und durch eine weitere Tür das dritte, ca. 22 m<sup>2</sup> große Zimmer, welches als Archiv dienen könnte. An dieses Zimmer angeschlossen ist auch der kleinere der beiden Wirtschaftsräume, welcher über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Vom Vorraum aus erreichen Sie neben dem Büroraum mit Küche auch das Bad, das separate WC sowie den zweiten Wirtschaftsraum. Das ca. 4 m<sup>2</sup> große Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet. Der Wirtschaftsraum erstreckt sich über eine Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen viel Stauraum. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Den Garten kann man mitbenutzen.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die U-Bahn-Linie U4 bringt Sie schnell an ihr Ziel und auch die Straßenbahnlinie 10 sorgt für eine gute Anbindung. Der Hügelpark lädt zum Spazieren an der frischen Luft ein. Des Weiteren lässt sich das Schloss Schönbrunn fußläufig erreichen. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem schönen Büro.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap