

**Geschäftslokal/Büro/Ordination in exzellenter  
Lage/Döblinger Hauptstraße**



**Objektnummer: 4668**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1190 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>              | 1900                             |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 302,67 m <sup>2</sup>            |
| <b>WC:</b>                   | 4                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | C 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 4.540,20 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>             | 5.000,20 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 15,00 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 460,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                 | 500,02 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                  |

12.000,48 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien

T +43 1 533 95 45 30  
H +43 664 301 72 13  
F +43 1 533 95 45 38

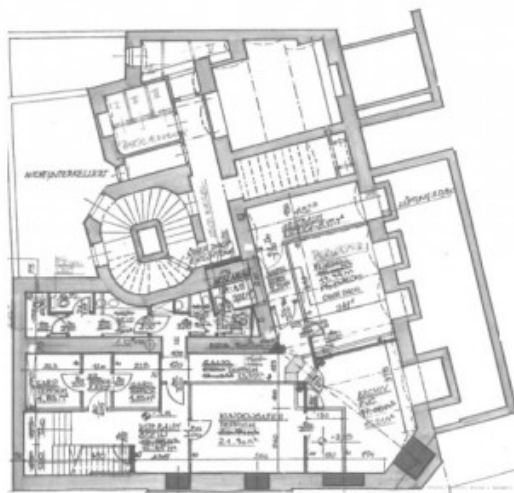












Planskizze KG





## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten grünen Wohngegenden des 19. Bezirks in einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus gelangt dieses ebenerdige Geschäftslokal/Bürofläche mit dazugehörigen Kellerräumen zur befristeten Vermietung (10 Jahre mit Option auf Verlängerung). Das Eckgebäude verfügt über großzügige Fensterflächen sowohl auf die Döblinger Hauptstraße als auch auf die Reithlegasse ausgerichtet. Der barrierefreie EG-Bereich eignet sich auch für Ordinationen.

Die ca. 302 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche erstreckt sich über 2 durch eine Innenstiege miteinander verbundene Ebenen und wurde bislang als Bankfiliale genutzt. Eine entsprechende gediegene Möblierung und Ausstattung (Natursteinböden, Tischlereinbauten, Fassadenverkleidung etc.) sowie Nebenräume, Küche und Waschräume sind im Kellergeschoß vorhanden. Eine Adaptierung nach Mieterwunsch ist verhandelbar.

Garagenstellplätze können auf Anfrage in der unmittelbaren Nachbarschaft angemietet werden.