

## Moderne Arztordination in Seestadt sucht Nachmieter



**Objektnummer: 4018**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	245,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.418,98 €
<b>Kaltmiete</b>	1.994,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	310,77 €
<b>USt.:</b>	398,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.180,34 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG





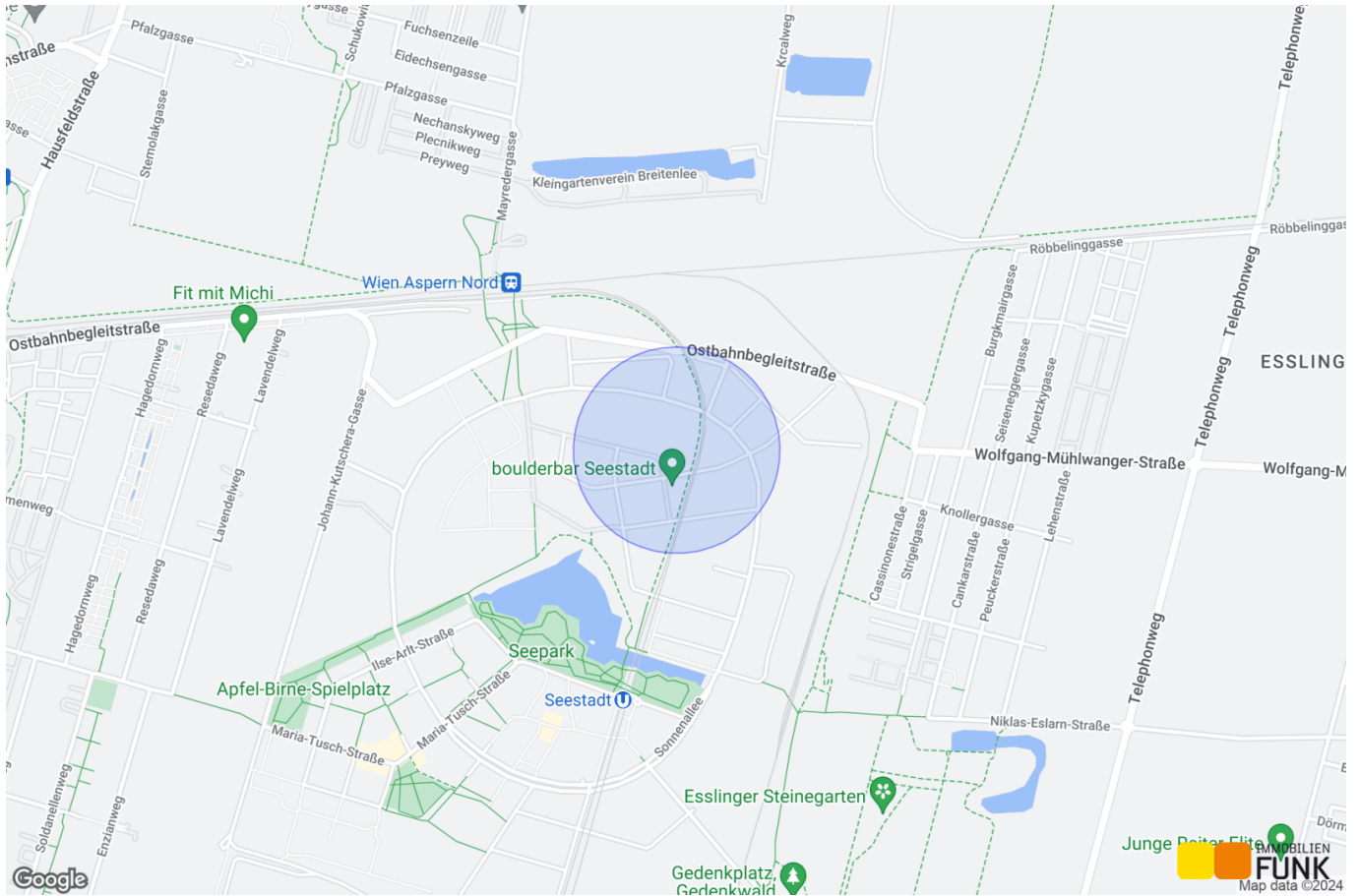


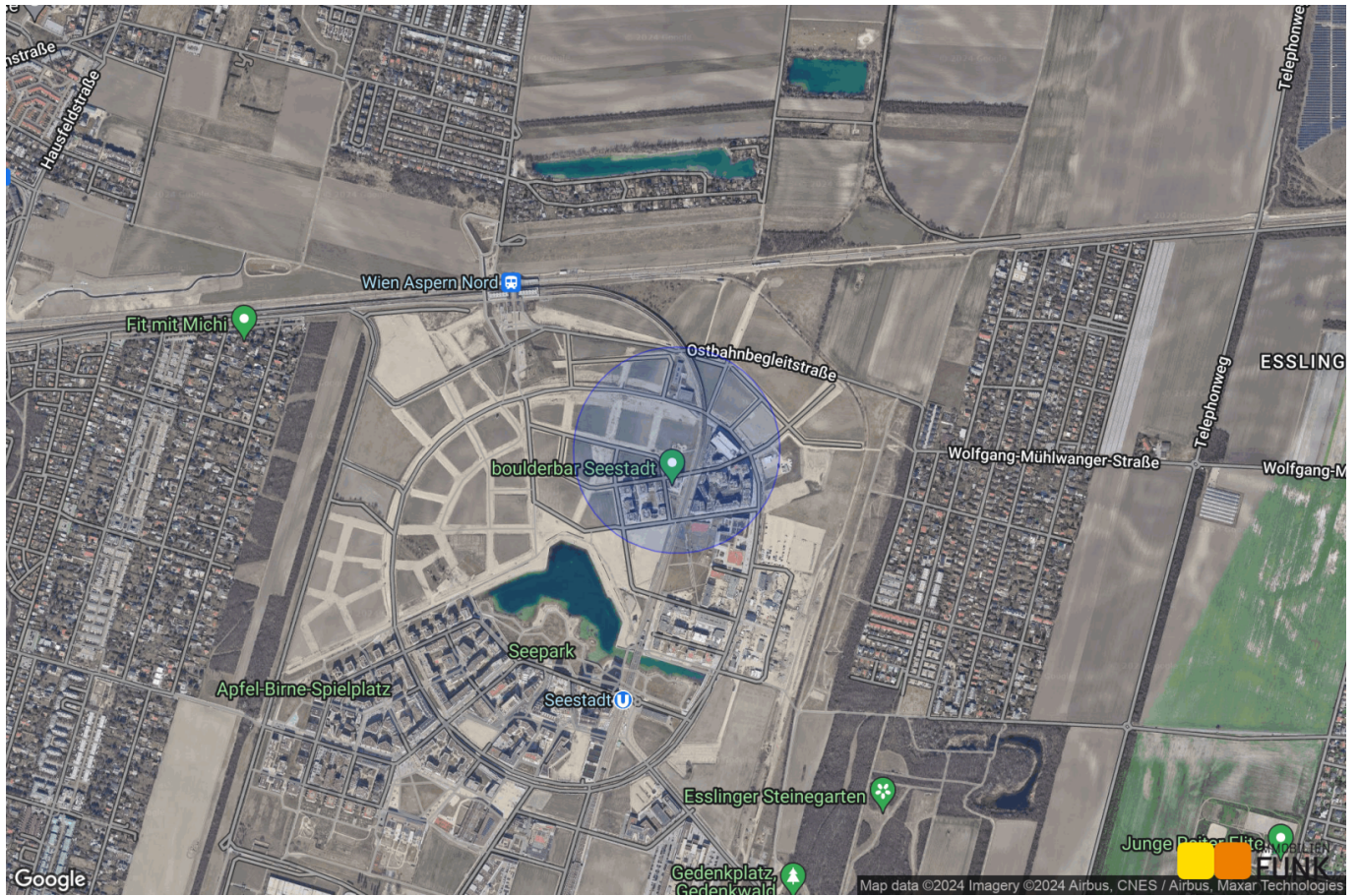


GEWERBE  
GESUNDHEITS-  
ZENTRUM



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Zur **auf 5 Jahre befristeten Vermietung** gelangt diese großzügige und barrierefreie Ordination in der aufstrebenden Seestadt Aspern, nur etwa 3 Gehminuten von der U2-Station "Seestadt" entfernt. Die Fahrzeit mit der U2 in das Zentrum Wiens (Schottentor) beträgt gerade einmal 22 Minuten. Für Patienten, die mit dem Auto anreisen, gibt es die Kurzparkmöglichkeit um die Ecke in der Kulturgarage Seestadt Aspern (Ilse Buck-Straße).

In der Seestadt stehen Ihren Patienten unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, einige Restaurants und Cafes, eine Poststelle sowie Bankomaten zur Verfügung.

### Objekt und Ausstattung

Das ausschließlich als Arztordination vermietete Geschäftslokal bietet Nutzfläche auf ca. 245 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche stehen insgesamt sechs Behandlungs- und Ordinationsräume mit Größen zwischen etwa 20m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>, die meisten davon mit Handwaschbecken ausgestattet, zur Verfügung. Der gesamte Bereich ist mit pflegeleichtem Linoleumboden belegt. Zwei der Behandlungsräume sind bereits adaptiert auf „**Behandlungsraum Invasiv**“ mit ableitbarem Boden mit Hochzug, ableitbaren Zargen, abwaschbaren Wänden, speziellen Heizkörper und sensorgesteuerten Wascharmaturen. Ein großer Eingangsbereich mit schönem, großem und hellem Wartebereich sorgt für gutes Gefühl bei Ihren Patienten. Eine großzügige Kaffeeküche mit Lager ergänzt das Raumangebot. Die Patiententoilette ist behindertengerecht ausgeführt, eine Toilette ist zusätzlich mit Dusche ausgestattet. Diese Sanitärräume sind verfließt. Von mehreren Balkonen und der Loggia aus haben Sie Blick in die Seestadt. Ein über 20 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sorgt für Stauraum.

Ein Dauerparkplatz kann zusätzlich um ca. € 100 pro Monat angemietet werden. Wir weisen darauf hin, dass hinsichtlich der mieterseitigen Verbesserungen eine Investitionsablöse begehrt wird.

### Resümee

Barrierefreie und moderne Arztordination in der Seestadt, beste Erreichbarkeit.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### Sonstige

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.