

## Erstklassige Praxisfläche in Top-Lage!



**Objektnummer: 6274/221**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	69,43 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	69,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.240,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	248,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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











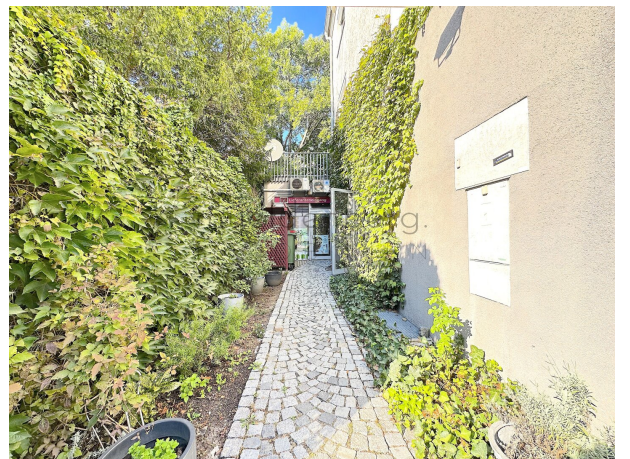






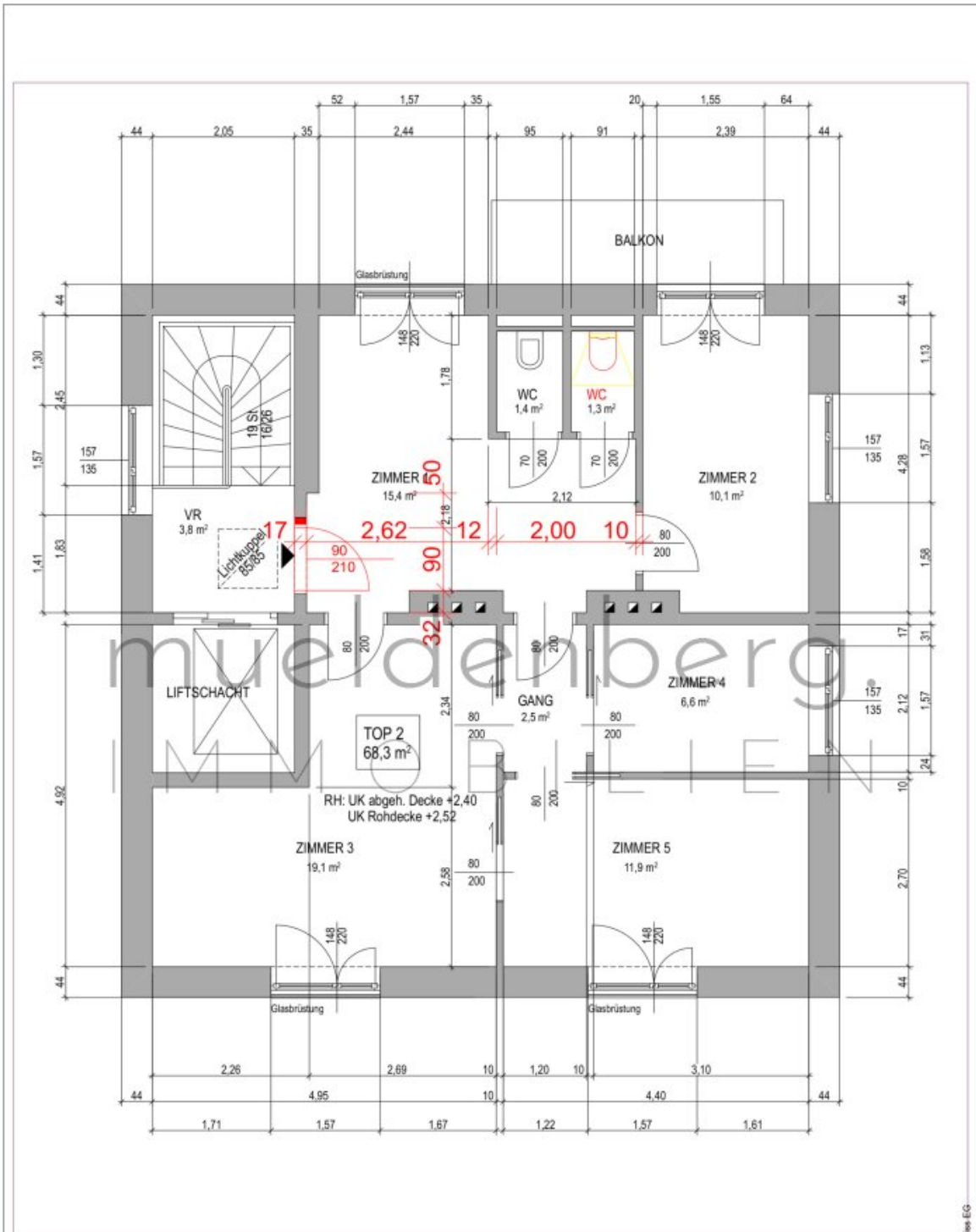












Grundriss EG

NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab 1:50	Datum 03.09.2024	Änderung	Plannr.	GEZ: KU
Inhalt Grundriss - 2. Stock				

VORABZUG

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Praxis inmitten der pulsierenden Stadt Wien! Diese einzigartige Immobilie befindet sich in der begehrten Gegend von 1190 Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für einen erfolgreichen Start benötigen. Mit einer Gesamtfläche von 69.43m<sup>2</sup> und fünf geräumigen Räumen ist diese Immobilie perfekt für jeden, der nach einem modernen und funktionalen Arbeitsplatz sucht.

Der erste Eindruck zählt und dieser beginnt bereits beim Betreten des Gebäudes. Die 2. Etage ist bequem mit einem Personenaufzug zu erreichen, der Sie direkt zu Ihrer Praxis führt. Der Erstbezug dieser Immobilie garantiert Ihnen einwandfreie Qualität und eine moderne Ausstattung. Der großzügige Balkon lädt zu entspannten Pausen im Freien ein und bietet Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend.

Die Räumlichkeiten sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, um Ihnen jederzeit ein angenehmes Arbeitsklima zu garantieren. Eine Akonto Zahlung für die Heizung und Warmwasser wird mit derzeit 120 € pro Monat zzgl. USt. verrechnet. Die Außenliegenden Sonnenschutzvorrichtungen sorgen für eine angenehme Raumtemperatur, während die Klimaanlage für kühle Luft an heißen Sommertagen sorgt. Die Praxis verfügt außerdem über 2 separate WC's für die Bequemlichkeit Ihrer Mitarbeiter und Kunden.

Derzeit werden die Räumlichkeiten grundlegend saniert und individuelle Wünsche in der Ausführung können bekanntgegeben werden.

Die moderne Teeküche ist der perfekte Ort, um sich eine Tasse Kaffee oder Tee zu gönnen und neue Energie zu tanken. Der Parkplatz vor dem Gebäude bietet ausreichend Platz für Ihre Kunden und sorgt für eine stressfreie Anreise. Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle und somit erreichen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel, die Sie bequem durch die Stadt bringen.

Diese Immobilie ist ideal für Ärzte oder Therapeuten. Die vielen Räume bieten genügend Platz für Einzel- oder Gruppenarbeitsplätze oder Warteräume. Gestalten Sie den Raum ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und schaffen Sie eine inspirierende Arbeitsumgebung für sich und Ihr Team.

Nach Ablauf der Befristung besteht jedenfalls die Option auf Verlängerung auf weitere 5 Jahre.

Der Standort in 1190 Wien ist bekannt für seine ruhige und dennoch zentrale Lage. Sie finden hier viele Restaurants, Cafés und Geschäfte, die Ihren Arbeitsalltag bereichern werden.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihre Praxis in dieser begehrten Gegend von Wien. Nutzen Sie die Chance, in einer modernen und funktionalen Immobilie zu arbeiten und beeindrucken Sie Ihre Patienten mit einem professionellen Arbeitsumfeld.



Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und starten Sie schon bald in Ihre neue Erfolgsgeschichte!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.