

**Ordination in zentraler Lage, bei Privatklinik Confraternität  
- 264m<sup>2</sup> Fläche, modern ausgestattet**



**Objektnummer: 271543886**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	264,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.030,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,00 €
<b>USt.:</b>	540,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI. Ana Putric

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien

T +43 660 8467715

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









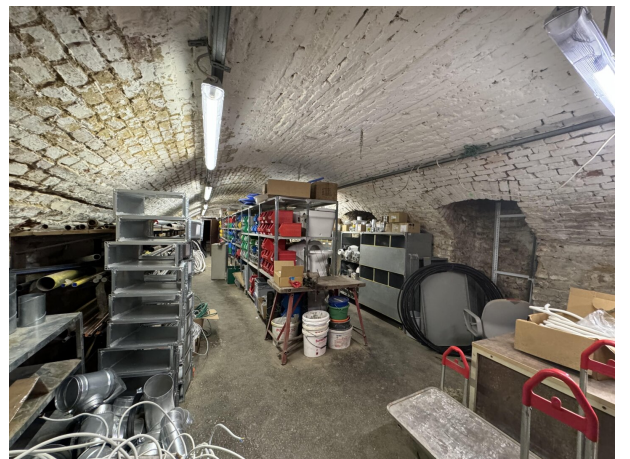


















Fliesen



Fa. FERDINAND SCHMIDT  
ELEKTROINSTALLATIONEN GEBÄUDE m. B. H.  
GAS - WASSER - HEIZUNG  
1080 WIEN, LANGE GASSE 62  
Tel. 408 42 50

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen in Ihrer Praxis in einer der begehrtesten und lebendigsten Gegenden Wiens! Diese 264m<sup>2</sup> große Immobilie befindet sich im Herzen des 8. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zu allem, was man für eine erfolgreiche berufliche Tätigkeit benötigt. Mit einem monatlichen Mietpreis von 3.570,00 € bietet dieses Objekt nicht nur eine attraktive Fläche, sondern auch eine erstklassige Lage.

Beim Betreten des Gebäudes fühlen Sie sich sofort willkommen. Der geräumige und helle Eingangsbereich ist perfekt geeignet, um Ihre Kunden und Mitarbeiter in Empfang zu nehmen. Die Immobilie verfügt über eine moderne und effiziente Zentralheizung, die für eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die hochwertige Einbauküche, die für eine schnelle und bequeme Versorgung während der Arbeitszeit sorgt. Eine Teeküche bietet zusätzlichen Komfort für die Pausen und kurzen Meetings. Der praktische Abstellraum bietet ausreichend Platz für Bürobedarf und andere Utensilien, die Sie für Ihre tägliche Arbeit benötigen.

Die mechanische Be- und Entlüftung sorgt für eine ständige Frischluftzufuhr und ein gesundes Raumklima. Zudem verfügt die Immobilie über eine Toilette sowie getrennte Toiletten, die jederzeit für eine hygienische und bequeme Nutzung zur Verfügung stehen.

Nicht nur die Ausstattung der Immobilie ist erstklassig, auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit einer Bus-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhofsanbindung ist diese Immobilie perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auch mit dem Auto ist die Anreise dank der Nähe zur Autobahn bequem und unkompliziert.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Arztpraxen über Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten – hier ist alles in wenigen Minuten zu erreichen. Auch für die Versorgung mit Lebensmitteln ist gesorgt, denn Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie die Chance auf ein modernes und geräumiges Büro oder eine Praxis in einer der beliebtesten Gegenden Wiens. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihrer beruflichen Träume zu unterstützen!

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.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap