

**Arzt/Praxis-Ordination in zentraler Lage - 156m<sup>2</sup>, 4 Zimmer,  
gepflegt, barrierefrei mit Klimaanlage & Aufzug - 1150  
Wien**



**Objektnummer: 231**

**Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.900,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,00 €
<b>USt.:</b>	580,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Gaia**

Gaius Immobilien GmbH  
Mitterweg 25  
2486 Siegersdorf















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Arztpraxis/Ordination in 1150 Wien! Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Raumangebot und moderner Ausstattung.

Mit einer Fläche von 156 m<sup>2</sup> auf der 1. Etage bietet diese Praxis/Ordination die ideale Basis für Ihr erfolgreiches Geschäft.

Betreten Sie das Gebäude über den Eingangsbereich und nehmen Sie den Personenaufzug in die 1. Etage. Dort angekommen, erwartet Sie eine gepflegte Geschäftsfläche mit insgesamt 4 Zimmern, die sich optimal für die Nutzung als Praxis/Ordination handelt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume, was für eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgt. Durch die Fernwärme und die Klimaanlage haben Sie jederzeit die perfekte Raumtemperatur.

Die Immobilie bietet Ihnen außerdem 2 separate WCs, die für eine angenehme Trennung von Kunden- und Mitarbeiterbereich sorgen. Das Gebäude ist massiv gebaut und erfüllt somit alle Anforderungen an moderne und sichere Arbeitsräume.

Die Verkehrsanbindung ist hier ebenfalls optimal. Mit Bus 10A und 12A, U-Bahn U3, Straßenbahn 49 und 10 und Schnellbahn S45 in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und bequem jeden Teil von Wien. Auch für Ihre Kunden ist die Anreise einfach und unkompliziert.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum - alles ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Nutzen Sie jetzt die Chance und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Ordination und starten Sie erfolgreich in die Zukunft! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap