

**Ärztehaus -Praxis, Ordinationen - Hell, Kühl, Breiter  
Parkplatz - Ihr Büro/Praxis von 200m<sup>2</sup> bis 1.600m<sup>2</sup>  
(individuell gestaltbar - Stockwerke teilbar)**



**Objektnummer: 382**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.700,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,00 €
<b>USt.:</b>	940,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

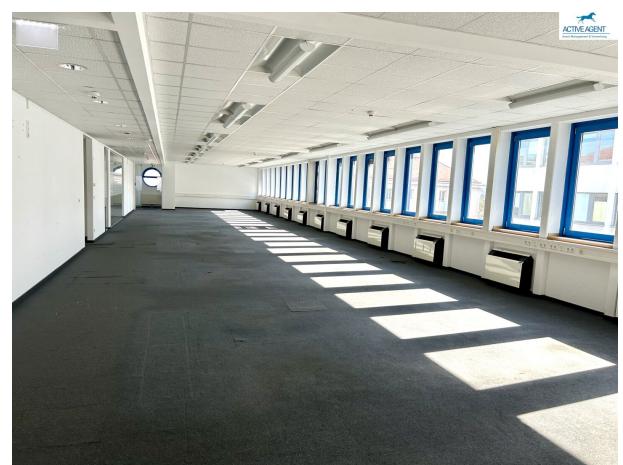
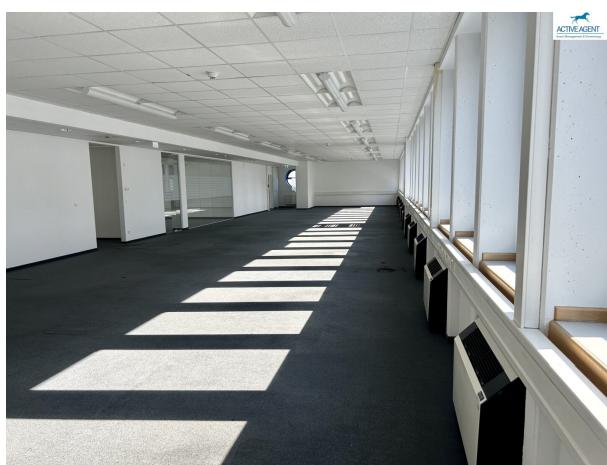


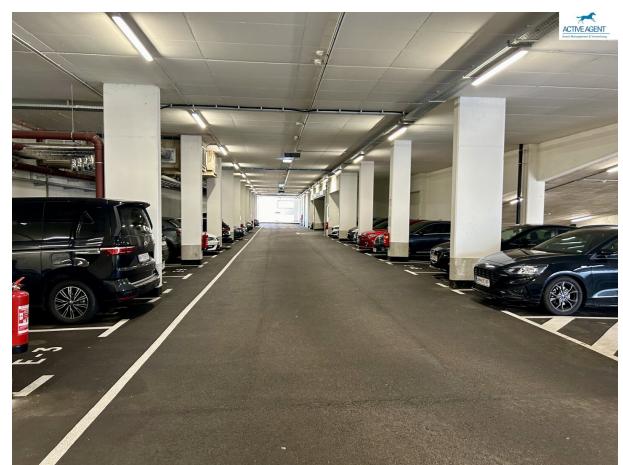
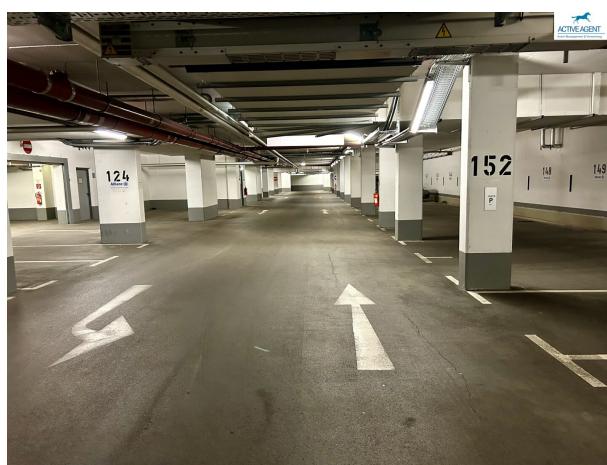
**Mag. Philipp Mayer**

Active Agent GmbH  
Ullmannstrasse 36/26  
1150 Wien

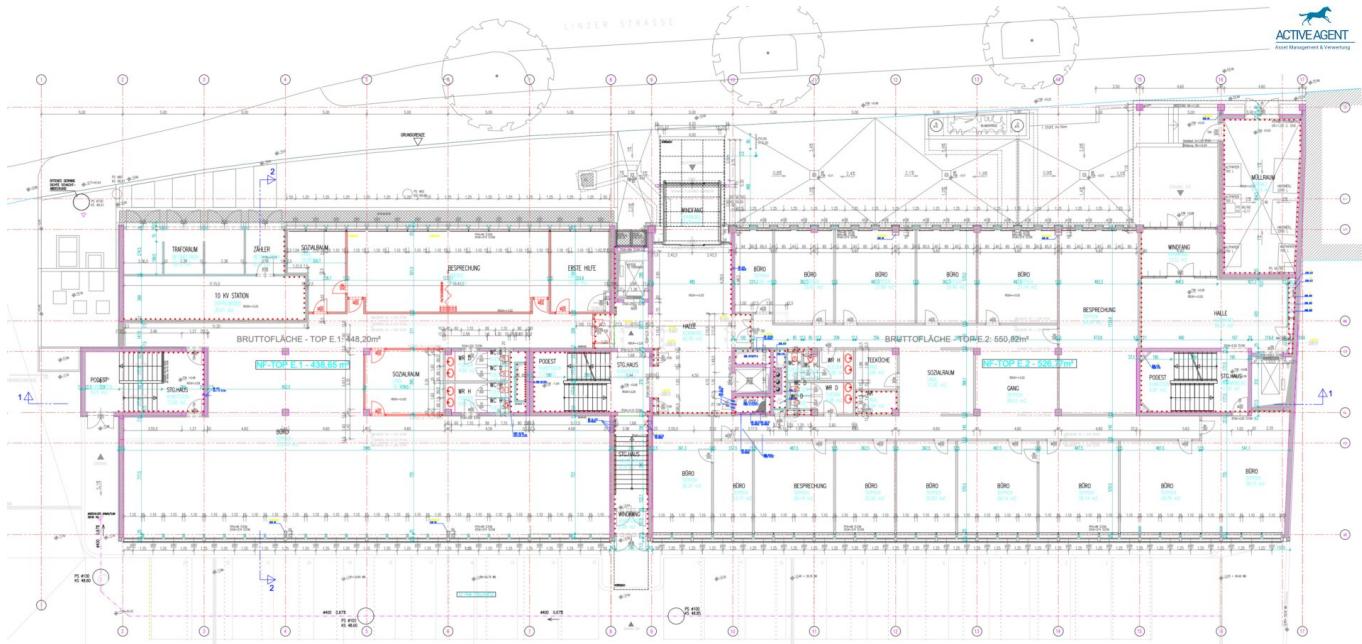
T +43 676 370 60 95













# Objektbeschreibung

Ideal für Unternehmen im Gesundheitsbereich/Ärzte - Neben dem PSD und einem neuen Primärversorgungszentrum können wir Ihnen Ihre neuen Praxis/Büroflächen herstellen.

Wir können Ihnen hier Ihr Top Büro/Praxis/Schauraum anbieten von 250 bis 1.600m<sup>2</sup> (z.b: 507m<sup>2</sup>; 537m<sup>2</sup>; 327m<sup>2</sup>...). Natürlich alles gut gekühlt mit aussenliegendem Sonnenschutz, Kühlung, abgehängter Decke, Doppelboden...um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Küche, Toilette, Boden, Decke, Wände...Räume können nach Wunsch gestaltet werden.

Die Einheiten sind zentral über einen Erschliessungskern gelegen und barrierefrei über 2 Lifte oder Stiegenhaus erschlossen.

## Ihre Vorteile:

- - Helle, freundliche und moderne Büroräume
- - Hochwertige Ausstattung mit Doppelboden und abgehängter Decke frei gestaltbar
- - Angenehme Kühlung und zusätzliche aussen liegender Sonnenschutz sorgen für ein gutes Büroclima
- - Kabelkanäle und Serverraum
- - Breite bequeme Parkplätze im Hof direkt vor dem Objekt oder überdacht in der Garage

Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 0676 370 60 95 (Philipp Mayer) und stehen Ihnen für Besichtigungen und Rückfragen zur Verfügung.

## Noch verfügbare Einheiten:

Stockwerk	Fläche
2	538,00
2	507,00

3	727,00
4	183,00
4	265,00
4	335,00

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap