Infrastruktur und U-Bahn-Nähe! Vielseitig nutzbares Bürogebäude bzw. Ordinationszentrum mit 28 Zimmern und fünf Garagenplätzen

Objektnummer: 3682

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1945
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.021,26 m²
Lagerfläche:	28,00 m²
Bürofläche:	880,00 m²
Zimmer:	28
Bäder:	2
WC:	6
Stellplätze:	3
Kaltmiete (netto)	10.539,00 €
Kaltmiete	12.289,00 €
Miete / m²	10,32 €
Betriebskosten:	1.750,00 €
USt.:	2.457,80 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

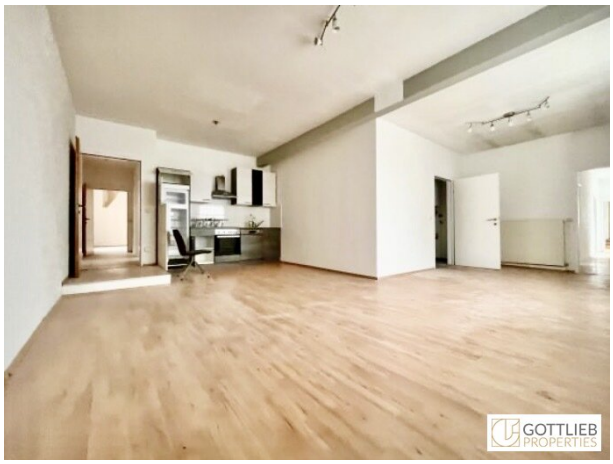
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

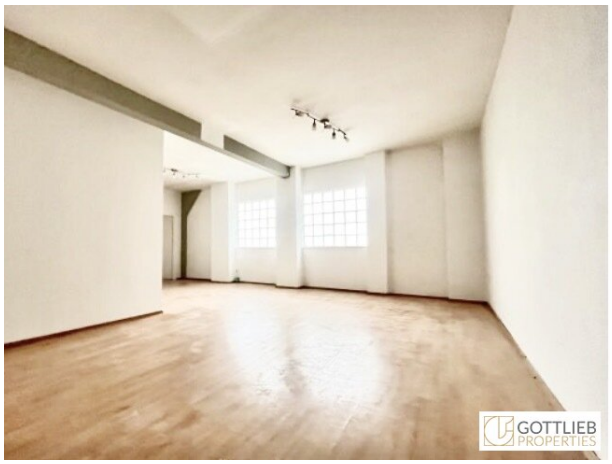
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

GOTTLIEB
PROPERTIES

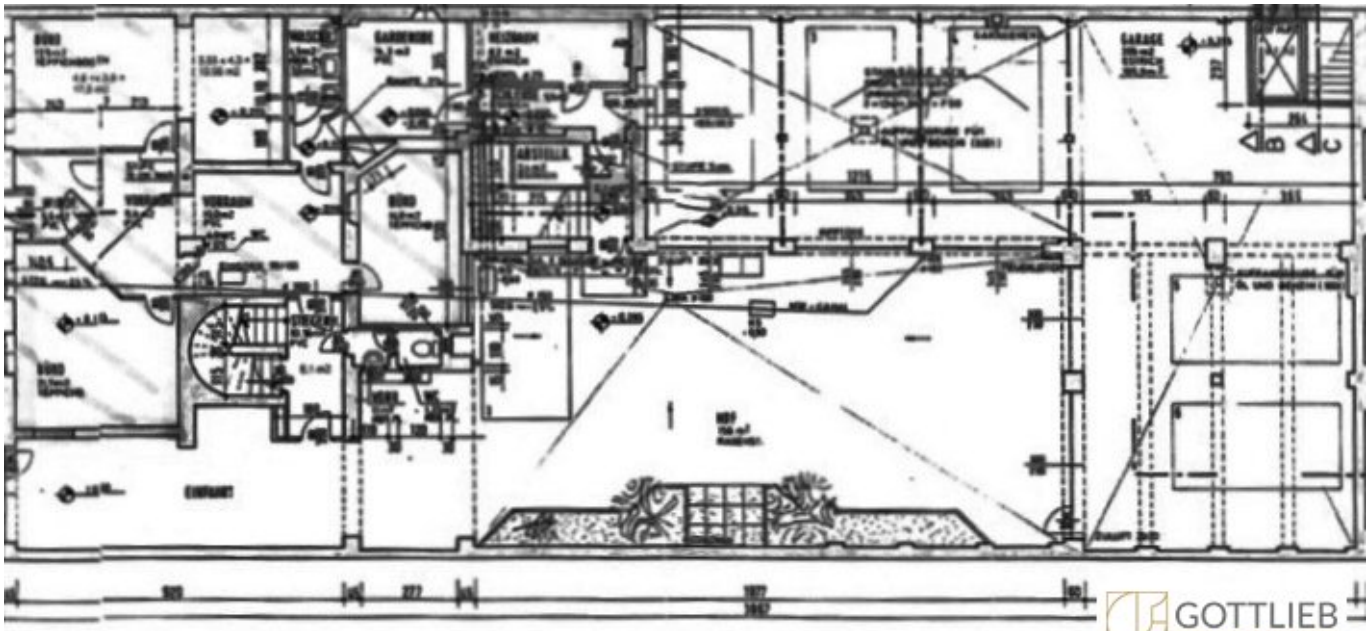
GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

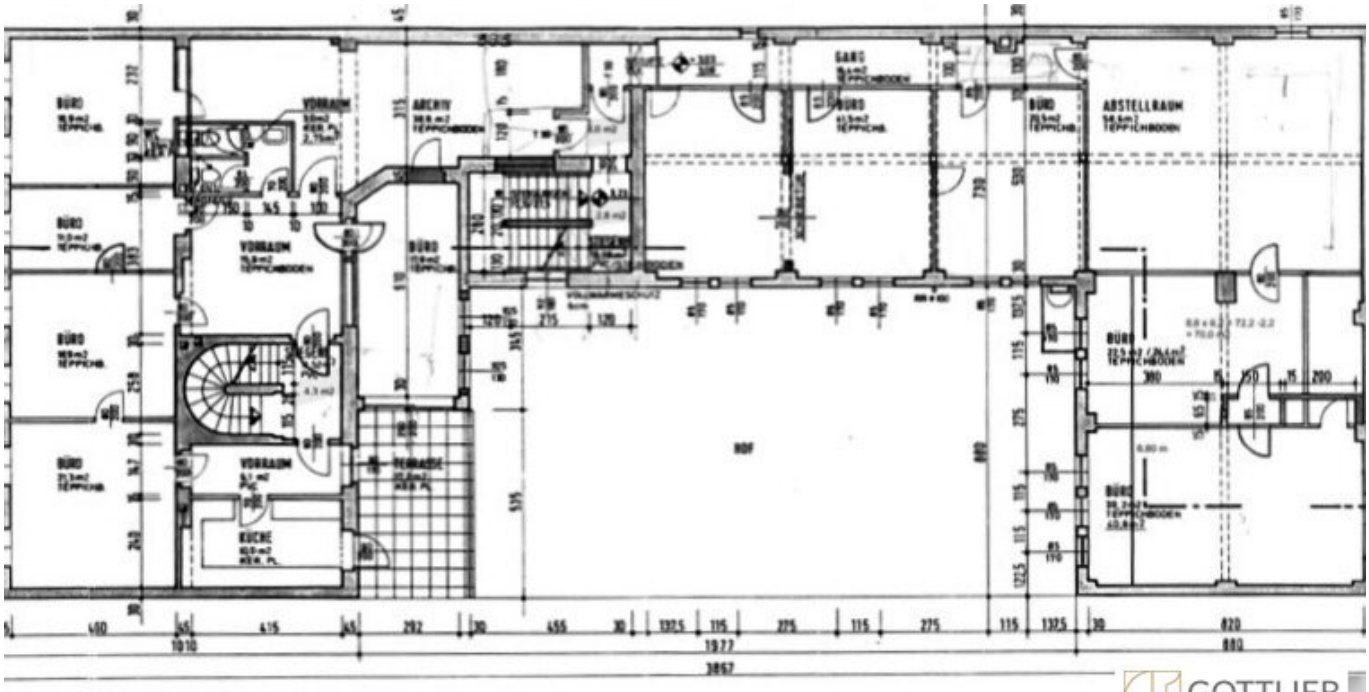

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES



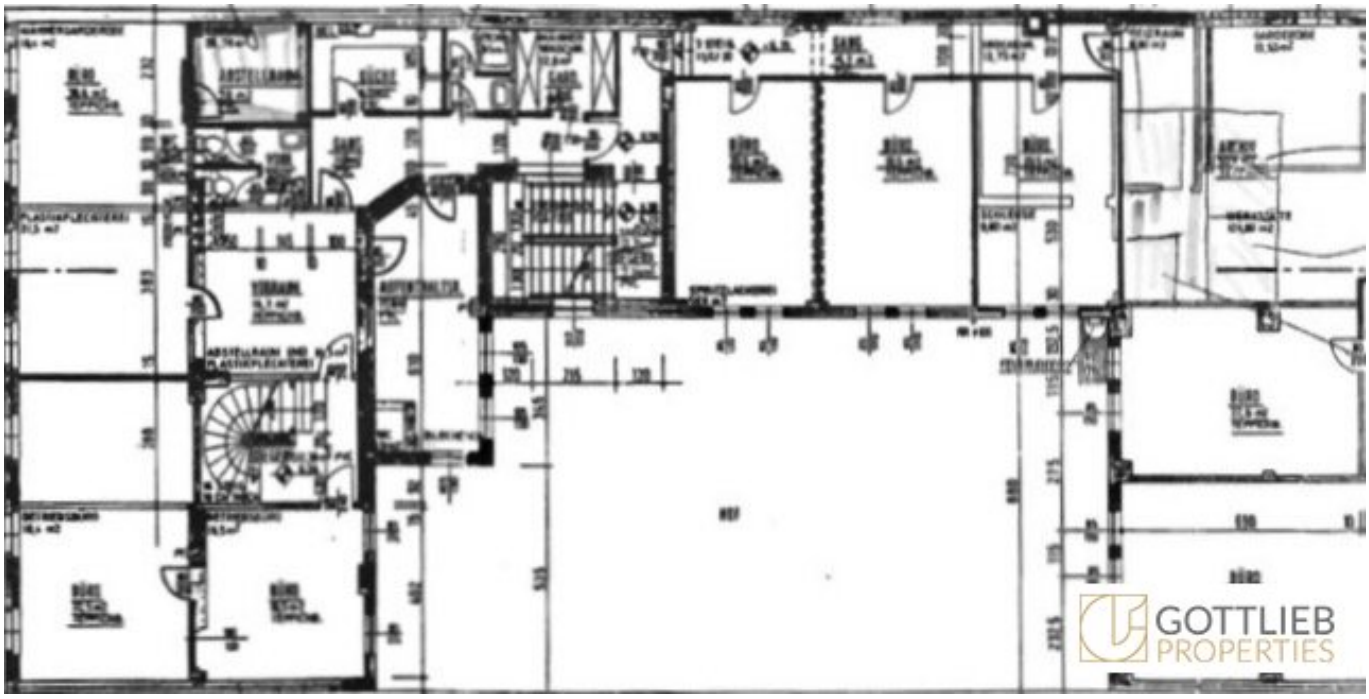
GOTTLIEB PROPERTIES

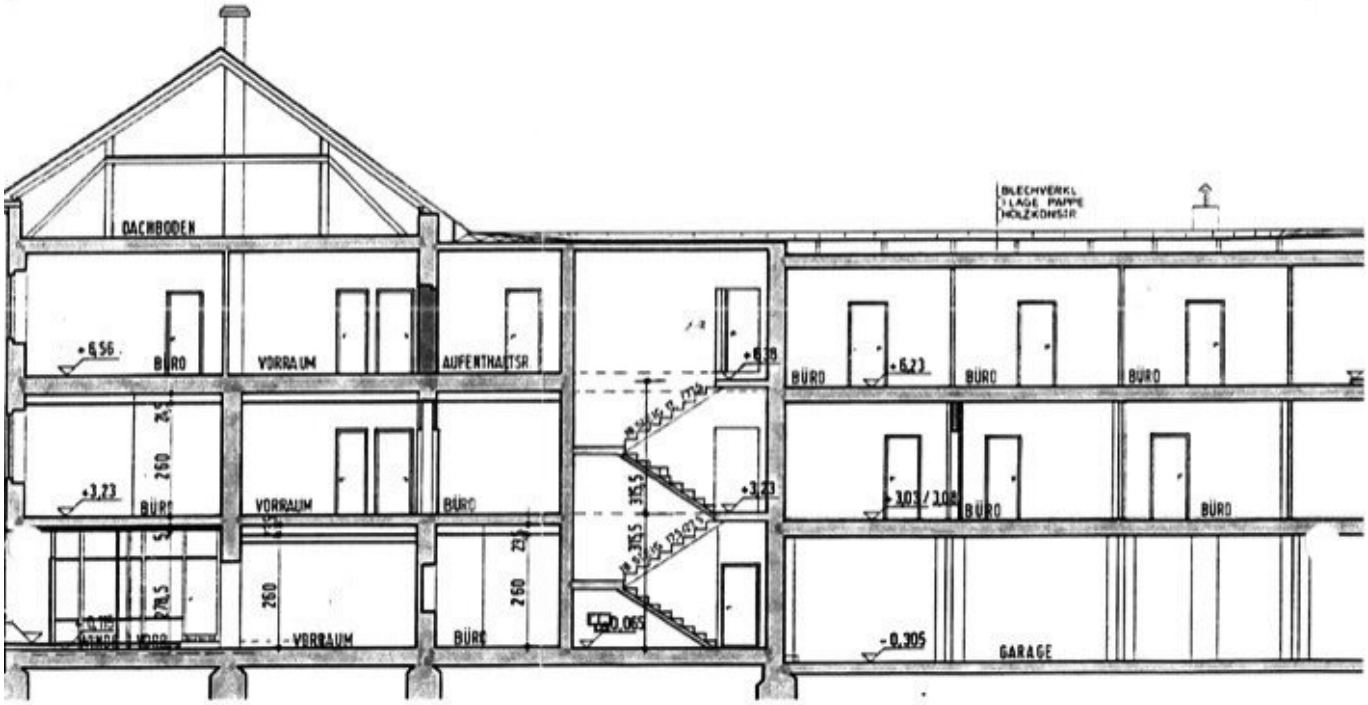
ERDGESCHOSS



GOTTLIEB PROPERTIES

1. STOCK


GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt ein komplett bestandsfreies Bürogebäude in guter Lage **nahe der U-Bahn-Linie U6 und dem AKH** im achtzehnten Wiener Gemeindebezirk Währing.

Die Liegenschaft hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.021 m², aufgegliedert in sechs Büroeinheiten mit gesamt ca. 558 m² sowie zwei weiteren Büros mit ca. 322 m² Grundfläche, die auch als Wohnungen genutzt werden können. **Das gesamte Gebäude hat eine Bürowidmung**.

Die gelungene Raumaufteilung sowie die klassische Architektur sprechen für sich und verbinden traditionelle Lebensart mit moderner Ausstattung.

+ **flexibel nutzbare Bürowidmung**

+ **Gesamtnutzfläche von ca. 1.021 m² - ohne Allgemeinflächen**

+ **sechs Büros mit ca. 558 m² Nutzfläche**

+ **zwei weitere Büros, auch als Wohnungen nutzbar, mit ca. 322 m² Nutzfläche**

+ **28 Bürozimmer**

+ zwei Bäder

+ sechs Toiletten

+ ein Abstellraum mit ca. 26 m² Nutzfläche

+ ein Lagerraum mit ca. 28 m² Nutzfläche

+ **je drei Geschosse inklusive Rohdachboden im Straßen- und Hoftrakt**

+ **zwei separate Stiegenhäuser im Innenhof**

+ **fünf Garagenplätze mit ca. 110 m² Nutzfläche**

Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linie U6 Alser Straße und U6 Michelbeuern AKH

+ Straßenbahn-Linien 43, 44

+ Wiener Westbahnhof

Die Wiener Innenstadt erreicht man in ca. 20 Minuten fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Lage und Infrastruktur

Die ausgesprochen gute Lage dieser Liegenschaft bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung. Währing, der 18. Wiener Gemeindebezirk, zählt seit Jahren zu den florierenden und gefragten Wohngegenden Wiens.

Die unmittelbare Nähe zur Jörgerstraße und zur Hernalser Hauptstraße garantiert eine perfekte Nahversorgung. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Gehnähe.

Erholung findet man im Sommer im Neuwaldegger- oder im Schafberg-Bad sowie im Winter in der Kunsteisbahn Engelmann - alle mit wunderbarem Blick über die Dächer Wiens. Legendär ist auch das 1914 errichtete Jörgerbad, welches das älteste bestehende Wiener Hallenbad ist und unter Denkmalschutz steht. Die weitläufigen Parkanlagen des Schwarzenberg-Parks in Neuwaldegg oder der Wienerwald, das Sportzentrum Marswiese laden zu vielfältigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Kulturell findet man im Wiener Metropol diverse Veranstaltungen und Konzerte.

Sonstiges

Die Höhe der Vergebührung des Mietvertrages errechnet sich nach der vereinbarten Laufzeit der Befristung.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap