

## Neuwertige Praxis in bester Lage!



**Objektnummer: 6274/265**

**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
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.944,74 €
<b>Kaltmiete</b>	2.157,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,67 €
<b>USt.:</b>	431,48 €
<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.





































mueldenberg.  
IMMOBILIEN



mueldenberg.  
IMMOBILIEN



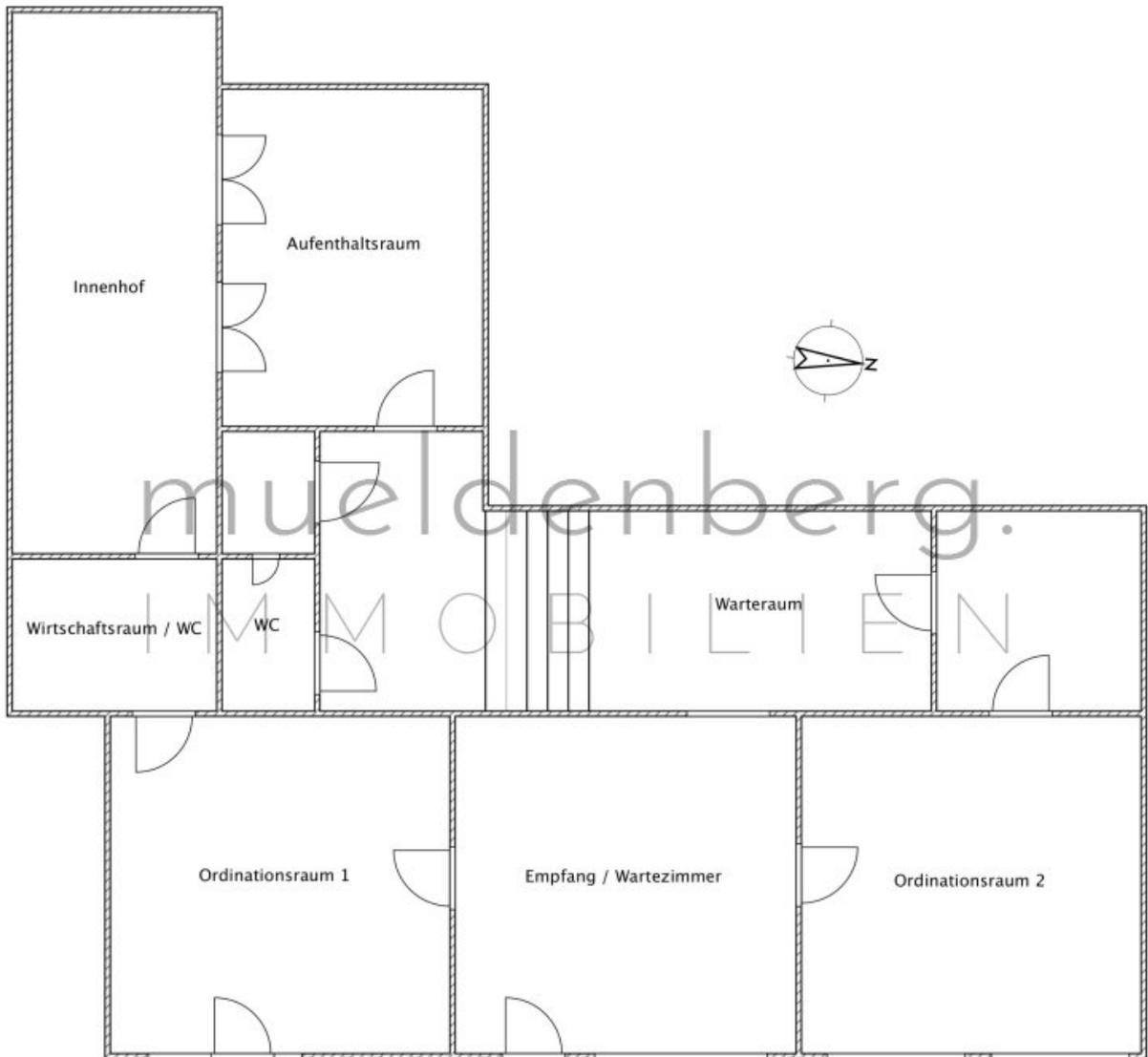
TRANSKRANIELLE  
PULSSTIMULATION

mueldenberg.  
IMMOBILIEN

DR. MATTHIAS  
GEISLER  
Orthopädie  
Stoßwellentherapie

STOSS  
THE





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Praxis im wunderschönen 19. Bezirk von Wien! Diese neuwertige Immobilie bietet Ihnen die perfekte Mischung aus Funktionalität und Stil und eignet sich ideal für Ärzte, Therapeuten oder Dienstleister, die nach einem ansprechenden Raum suchen, um ihre Visionen zu verwirklichen.

Mit einer großzügigen Fläche von 130 m<sup>2</sup> und vier hellen, freundlichen Räumen bietet Ihnen dieses Objekt ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die moderne Ausstattung der Räume, die mit hochwertigen Fliesen und edlem Parkettboden gestaltet sind, sorgt für ein angenehmes und professionelles Ambiente.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss, was den Zugang für Ihre Kunden und Patienten besonders einfach und bequem gestaltet. Die großen Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine einladende Atmosphäre, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher von Vorteil ist.

Ein weiteres Highlight dieser Praxisfläche ist die moderne Etagenheizung sowie die Klimaanlage, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. So fühlen sich sowohl Sie als auch Ihre Patienten das ganze Jahr über wohl. Sicherheit wird hier ebenfalls großgeschrieben: Die integrierte Alarmanlage gibt Ihnen ein beruhigendes Gefühl und schützt Ihre wertvollen Werte.

Die Pantryküche bietet Ihnen die Möglichkeit, kleine Snacks oder Getränke für sich und Ihre Gäste zuzubereiten, ohne den Büro- oder Praxisalltag unterbrechen zu müssen.

Die Lage im 19. Bezirk ist nicht nur ruhig und grün, sondern auch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn-Nähe garantiert eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden und sorgt dafür, dass Sie selbst problemlos in die Innenstadt gelangen.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Büro oder eine Praxis – sie ist der Ort, an dem Ihre Ideen wachsen und gedeihen können. Nutzen Sie die Chance, in diesem erstklassigen Standort Fuß zu fassen und Ihre beruflichen Ziele zu verwirklichen. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Die monatliche Miete von 2.588,89 € ist eine Investition in Ihre Zukunft und das Potenzial, das dieses einzigartige Objekt bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie!

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.