

**Ordinationsräume im MEDBASE19 vis-à-vis PRIVATKLINIK  
Döbling I U6 & U4 und D-Wagen**



**Objektnummer: 15950**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Praxis                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 2018                                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 14,53 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>       | 14,53 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 653,85 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>         | 653,85 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

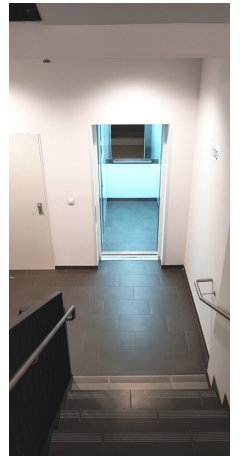


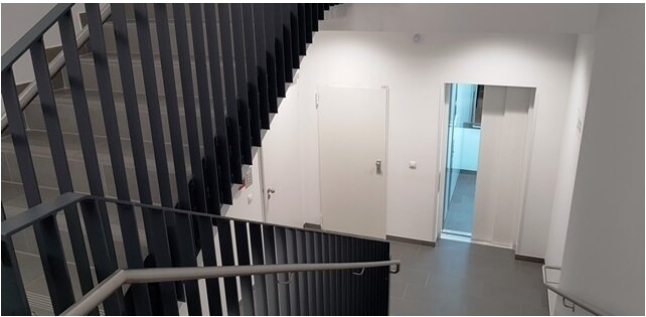
### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 842 055 100





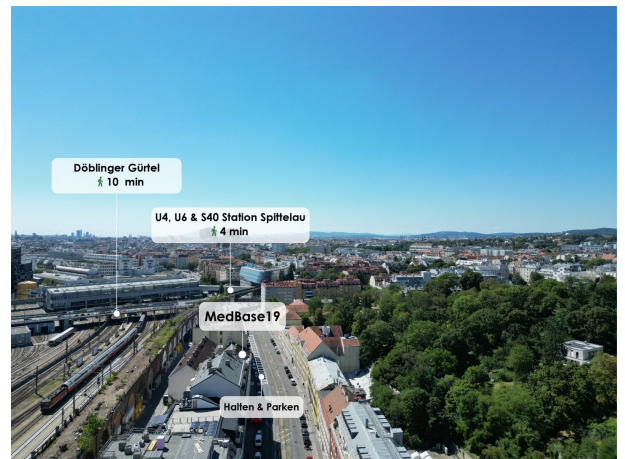




HEILIGENSTÄDTERSTR. 38  
 ARZTEZENTRUM



|                 |   |
|-----------------|---|
| Top 3B          | 14,53m <sup>2</sup>                       |
| Top 3C          | 14,75m <sup>2</sup>                       |
| Top 3D          | 14,74m <sup>2</sup>                       |
| Top 3E + Balkon | 18,02m <sup>2</sup> + 12,50m <sup>2</sup> |



HEILIGENSTÄDTERSTR. 38  
 ARZTEZENTRUM



|                 |   |
|-----------------|---|
| Top 3B          | 14,53m <sup>2</sup>                       |
| Top 3C          | 14,75m <sup>2</sup>                       |
| Top 3D          | 14,74m <sup>2</sup>                       |
| Top 3E + Balkon | 18,02m <sup>2</sup> + 12,50m <sup>2</sup> |

## Objektbeschreibung

### BE PART OF MEDBASE19 - Top 3B

An der Adresse Heiligenstädter Straße 38, direkt **gegenüber der Privatklinik Döbling**, befindet sich das MedBase19, welches auf 4 Geschoßen zahlreiche Ordinationseinheiten bietet. Die äußerst repräsentative Lage auf der Heiligenstädter Straße direkt gegenüber der Privatklinik, nur **4 Gehminuten von der U4/U6 Station Spittelau** sowie der **Straßenbahnhaltestelle D** entfernt und in unmittelbarer Nachbarschaft zahlreicher Betriebe und Büros, garantiert hohe Frequenz und beste Patienten-Zielgruppen.

**Diese Ordinationsräumlichkeit mit einer Fläche von 14,53 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss.**

(Ist diese Mieteinheit zu groß oder zu klein, oder benötigen Sie mehrere Räume? Dann bitte fragen Sie uns danach!) **Wir können auf Anfrage derzeit auch noch einen ca. 18m<sup>2</sup> großen Raum mit eigenem Balkon anbieten!**

Eine **vollausgestattete Küche, der Warteraum und die Sanitäranlagen** werden gemeinschaftlich genutzt.

Mietverhältnisse können unter der steuerrechtlichen Voraussetzung auch „**unecht Steuerbefreit**“ geschlossen werden! **Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektrische Außenraffstores** und vieles mehr schaffen Wohlfühlambiente bei Patienten und Personal. Die **Raumhöhe** beträgt im Durchschnitt **2,70 m**.

Tiefgaragenplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung bzw. in Gehweite. Die Mietflächen werden bezugsfertig, ohne Einrichtung und medizinische Ausstattung übergeben.

### Die monatlichen Ausgaben betragen:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Hauptmietzins:                     | € 653,85 |
| Instandhaltung 0%:                 | € 4,71   |
| Betriebskosten:                    | € 41,70  |
| Betriebskosten Gemeinschaftsräume: | € 32,11  |
| Betriebskosten Klimaanlage:        | € 8,86   |

---

€ 741,31 (zzgl. 20% USt)

**Achtung: diese Mieteinheit kann, sofern die steuerrechtlichen Voraussetzungen des Mieters zutreffen, auch "unecht steuerbefreit" angemietet werden.**

**Anfragen bitte an Herrn Alexander Ringsmuth unter +43 676 842 055 100 bzw. ar@ringsmuth.at**

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap