

**1030// Praxis-Rarität im Fasanviertel – 6 Altbauzimmer,  
unbefristet & ruhig!**



**Objektnummer: 202500000020**

**Eine Immobilie von Sattmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Gerlgasse              |
| Art:              | Büro / Praxis - Praxis |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 1030 Wien              |
| Alter:            | Altbau                 |
| Wohnfläche:       | 199,90 m²              |
| Nutzfläche:       | 199,90 m²              |
| Zimmer:           | 6                      |
| Bäder:            | 1                      |
| WC:               | 1                      |
| Kaltmiete (netto) | 1.799,10 €             |
| Kaltmiete         | 2.054,32 €             |
| Betriebskosten:   | 255,22 €               |
| USt.:             | 410,86 €               |
| Provisionsangabe: |                        |

7.395,55 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Gerald Jahn**

Sattmann Immobilien  
Währinger Straße 163/10  
1180 Wien

H +43 650 727 61 37

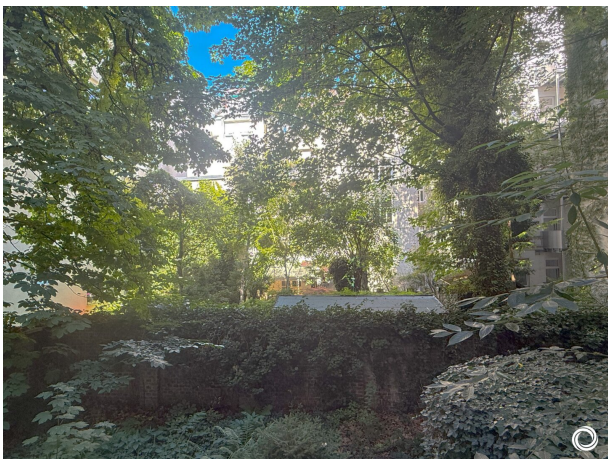


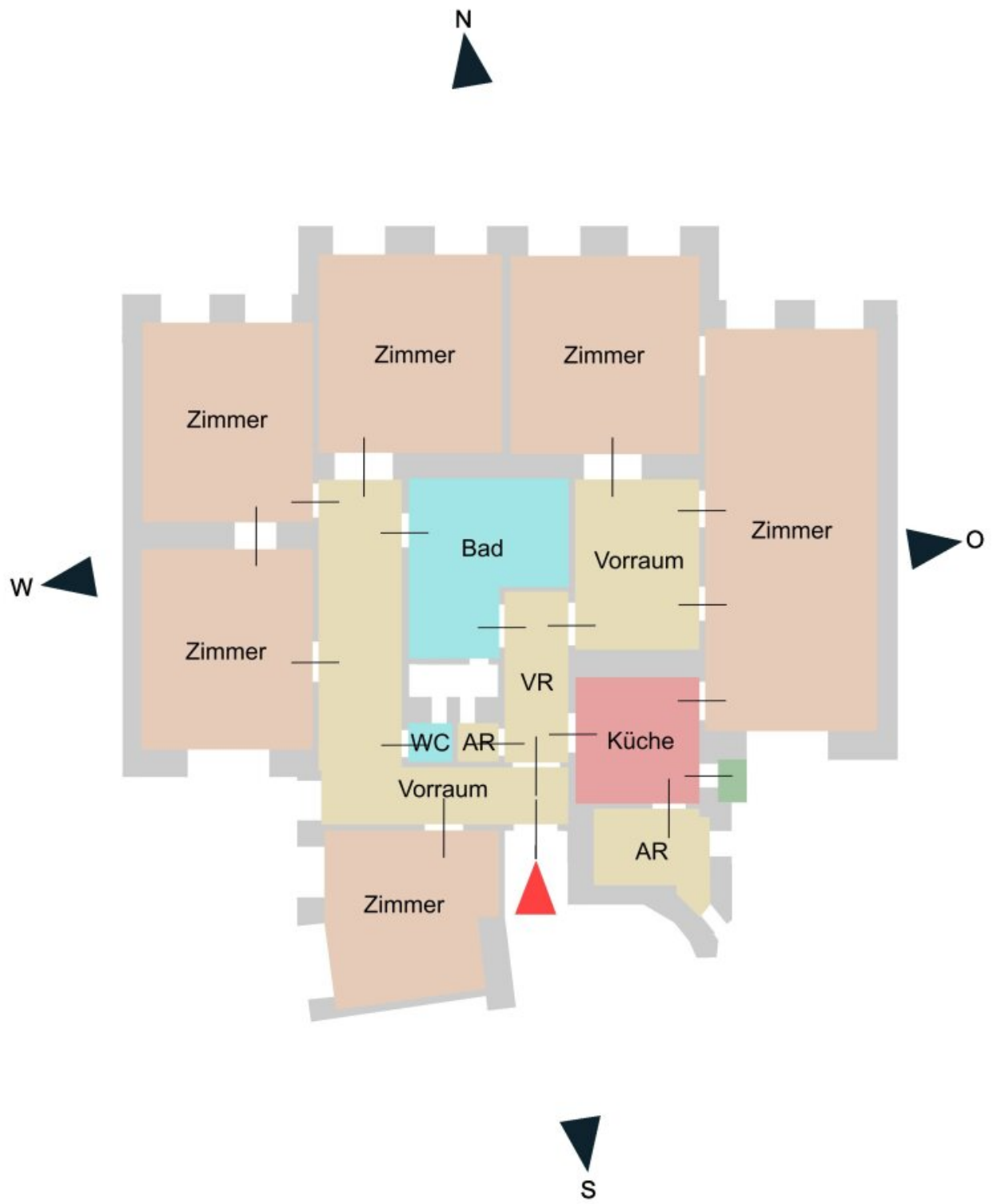












## Objektbeschreibung

Im beliebten **Fasanviertel des 3. Bezirks** steht eine großzügige und stilvolle **Altbaueinheit mit ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung.

**Unbefristet vermietet** - eine echte Rarität in Wien. Die Fläche befindet sich im Mezzanin eines gepflegten Gründerzeithauses.

Die durchdachte Raumaufteilung mit **6 separat begehbaren Zimmern**, mehreren Vorzimmern, einer komplett ausgestatteten Küche sowie einem eleganten Badezimmer bietet ideale Voraussetzungen für eine **Praxisgemeinschaft, Therapieeinrichtung, Ordination** oder **ruhige Büros mit Kundenverkehr**.

Drei der Räume sind **gartenseitig mit Grünblick ausgerichtet** und schaffen eine besonders angenehme und ruhige Atmosphäre – perfekt für Beratungs- oder Behandlungsräume.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: der **Bahnhof Rennweg** und mehrere Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Umfeld punktet mit einer Vielzahl an **Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie**, ebenso wie mit **Schloss Belvedere**, dem **Botanischen Garten** und dem **Schweizergarten** in unmittelbarer Nähe – ein ruhiges und doch zentrumsnahes Viertel mit hoher Standortqualität.

### Verkehrsanbindung:

Bahnhof Rennweg (5 Gehminuten)

Straßenbahn: 1, 18, 71, O

### Zustand und Ausstattung:

+) 6 Zimmer - zentral begehbar

+) Küche mit Abstellraum und Klopfbalkon: mit Spüle, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen,

Mikrowelle, Ober- und Unterschränke, Kühlschrank;

+) 3 Vorzimmer

+) 1 Abstellraum

+) Badezimmer: Waschtischverbau, WC, Biedet, Badewanne (Whirlpool), Dusche, Fußbodenheizung, Sprossenheizkörper, Therme

+) WC: Handwaschbecken

+) Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen

+) Gegensprechanlage

+) Gartenbenützung

**Befristung:**

unbefristet

**Stockwerk:**

Mezzannin

**Raumaufteilung:**

3 Vorzimmer, 6 Zimmer, 1 Küche, 2 Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 Toilette

**Flächen in m2:**

ca. 199,90 m2

**Energieausweis:**

Wird nachgeliefert

### **Monatliche Kosten in EUR:**

|                |          |                 |
|----------------|----------|-----------------|
| Miete          |          | 1.799,10        |
| Betriebskosten |          | 255,22          |
| +20% Ust.      | 2.054,32 | 410,86          |
| <b>Gesamt</b>  |          | <b>2.465,18</b> |

### **Kaution, Provision, Vergebührung in EUR:**

Kaution: 7.500,00

Provision (inkl. USt): 7.395,55

Vergebührung: 887,46

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap