

**MIETANBOT LIEGT VOR! Moderne Praxis mit Terrasse & Niedrigenergieausstattung in Schwechat - Perfekt für Ihr Business!**



**Objektnummer: 13422**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Nutzfläche:</b>	84,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	16,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.577,70 €
<b>Kaltmiete</b>	1.740,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,32 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Leiner**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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







# LEBEN IM NEUEN SCHWECHAT

FRANZ SCHUBERT-STRASSE 2A



ERDGESCHOSS

## TOP 04 ORDINATION

WARTERAUM	21.75 m <sup>2</sup>
KÜCHE	5.38 m <sup>2</sup>
RAUM 1	10.12 m <sup>2</sup>
RAUM 2	12.18 m <sup>2</sup>
RAUM 3	14.91 m <sup>2</sup>
GANG	4.02 m <sup>2</sup>
ABST.R.	5.00 m <sup>2</sup>
WC-BEH	3.18 m <sup>2</sup>
WC	1.26 m <sup>2</sup>
GANG	2.26 m <sup>2</sup>
ABST.R.	4.32 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>84.38 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	3.15 m <sup>2</sup>



**IMMOBILIENWELT LEINER**  
REAL ESTATE • REALTORS • MAKERS • STRATEGISTS

Hinberger Straße 1 • 2320 Schwechat  
Tel: (01) 707 66 22 • Fax: (01) 707 66 23 22  
leiner.office@leiner.at • www.immobilienvelt.at

**IL** ARCHITEKT DI LÁSZLÓ KRIZMANICS  
2500 BADEN, ERZHERZOG WILHELM-RING 1-3/7/8

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenvorgängen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße angedeutet! Die Einrichtung und Befassung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausschreibungsschreibung.

# Objektbeschreibung

## HERZLICH WILLKOMMEN IN DER FRANZ-SCHUBERT-STRASSE

Ihre Kunden spazieren automatisch vorbei!

Der perfekte Platz für Ihre neue Geschäftsadresse im lebhaften Zentrum der Stadt Schwechat. Räume für Ihr Wohlbefinden!

## ZAHLEN UND FAKTEN AUF EINEN BLICK

- 84m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- 4 Zimmer - 10m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup> und 22m<sup>2</sup> (auch einzeln zu mieten)
- Vielseitige Praxis-, Gemeinschaftspraxis- oder Geschäftsräume
- Alle Zimmer zentral begehbar (mieten Sie auch einzelne Zimmer)
- Sehr zentrale Lage
- Ausgezeichnete Parkmöglichkeiten für Ihre Kunden
- Alles, was das Herz begehrt, fußläufig erreichbar
- Top öffentliche Verkehrsanbindung
- nur 10 Autominuten bis zum Flughafen Wien-Schwechat
- Moderne Ausstattung

- Hochwertige Küche
- Geräumiges Wartezimmer
- Großzügige Sanitäranlagen für Ihre Kunden
- Barrierefrei
- **monatliche Miete: € 1.577,70 und Betriebskosten: € 162,32 (exkl. Heizung und Strom)**

## **LAGE UND ECKDATEN**

Das Objekt liegt in der lebendigen „Marktzeile“, im Zentrum.

Durch die optimale Lage bietet das Objekt eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die Größe von 84,48m<sup>2</sup> eignet sich hervorragend für Ordinationen, Behandlungsräume und vieles mehr. Das Objekt besteht aus: einem Vorraum, einer Rezeption, einem Warteraum, 3 Ordinationen, einer Teeküche, 2 WC, einem Abstellraum sowie einer gemütlichen Terrasse. Der straßenseitige Eingang wird von Kunden bestens wahrgenommen. Die Branchenvielfalt der belebten Ladenstraße sorgt für regen Kundenverkehr. Optimale Frequenz aufgrund der benachbarten Schulen, Kindergärten sowie dem Theater Forum und Felmayergarten.

## **PARKEN**

Der, wenige Meter entfernte, Abgang zur Tiefgarage garantiert Parkplätze für Ihre Kunden in unmittelbarer Nähe.

## **INFRASTRUKTUR**

Auch die öffentliche Anbindung ist optimal. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Autobusstation 71A, Simmering - Schwechat liegt gleich ums Eck. Bahn und Bus:

Kernzone Wien (Zone 1).

[Download Plan](#)

[Link zur Videobesichtigung](#)

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER | Ein GRATIS Übersiedlungsauto für Ihren Umzug steht bereit!**

**ICH FREUE MICH AUF IHREN ANRUF!**

**Maria Leiner - 0664 116 11 11**

Alleinbeauftragt

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20% USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objekts.