

## **Ihre Arzt-/Therapeutenpraxis im Gasometer - top Infrastruktur!**



**bREZINA**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 10644**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	150,61 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	978,97 €
<b>Kaltmiete</b>	2.432,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	790,70 €
<b>Heizkosten:</b>	790,65 €
<b>USt.:</b>	644,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.179,54 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gisi Backhausen

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien

T + 43 699 174 83 117  
F +43-(0)1-310 86 21-17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



bREZINA  
IMMOBILIEN

bREZINA  
IMMOBILIEN

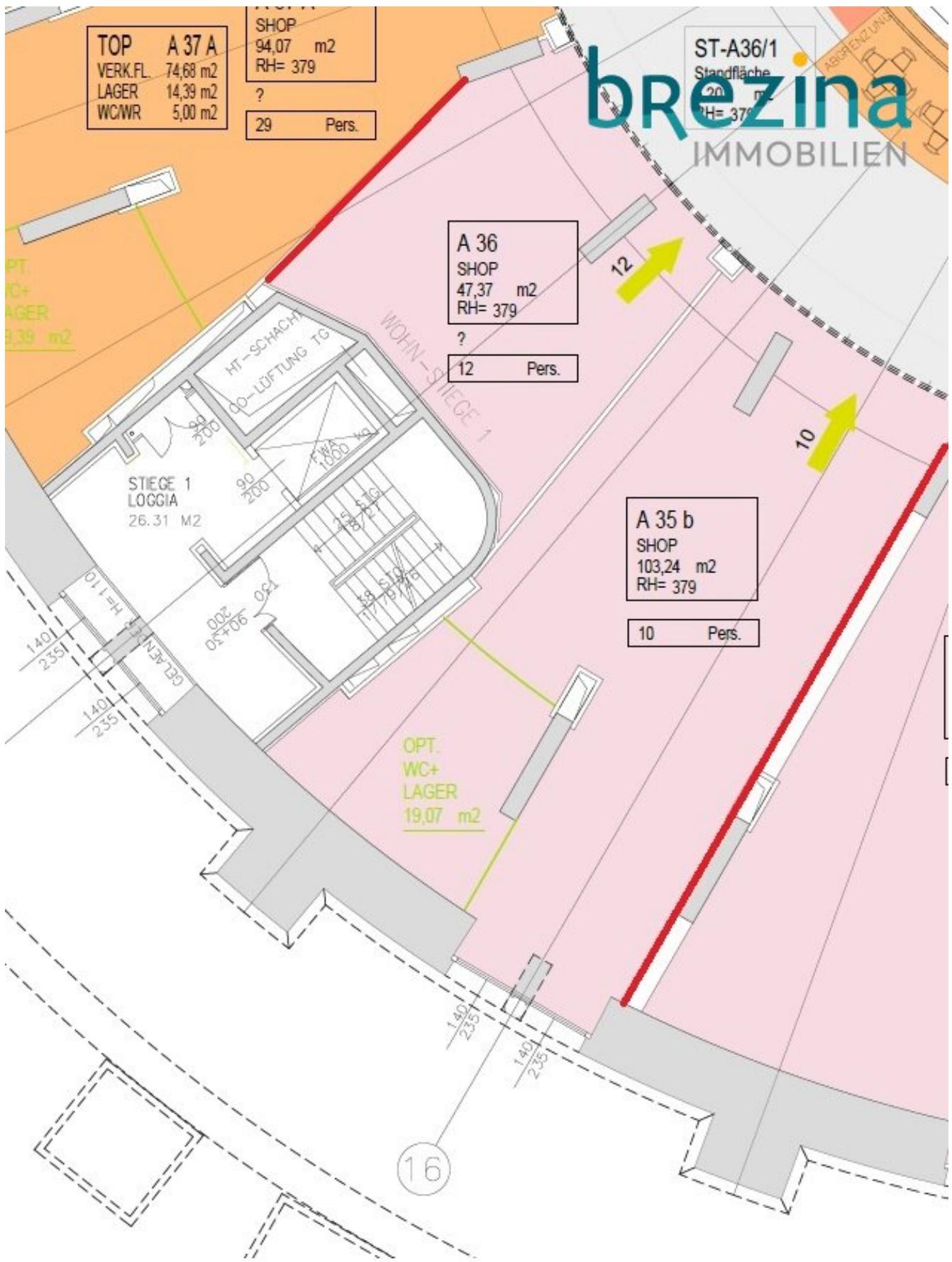




**brezina**  
IMMOBILIEN



ST-A36/1  
Standfläche  
20 m<sup>2</sup>  
H = 3,7 m  
ASBERG



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt eine Fläche im **Gasometer**, welche sich perfekt als **Praxis oder Therapieräume** eignet. Es kann ebenso ein Teil der Fläche angemietet werden.

Derzeit beträgt die gesamte Fläche ca. 150,61 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen kleineren (ca. 47,37 m<sup>2</sup>) und einen größeren Raum (ca. 103,24 m<sup>2</sup>).

Eine individuelle Raumgestaltung ist hier gut möglich.

In den Nachbar Räumlichkeiten ist demnächst eine Ohren Arzt Praxis.

Die Räumlichkeiten liegen im Obergeschoss, welches durch den Aufzug oder die Rolltreppe erreichbar sind.

Eine übliche **technische Infrastruktur** ist selbstverständlich vorhanden.

Zudem profitieren Sie von der **top Infrastruktur, barrierefreiheit, ausreichend Parkmöglichkeiten**, einem Lastenaufzug sowie der guten Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** der U3, dem Autobus 72 A. Mit dem **Auto** erreicht man das Gasometer über die Südosttangente (A23), Abfahrt St. Marx oder über die Ostautobahn (A4), Abfahrt Simmering/Gasometer-City.

**Die monatlichen Kosten und Konditionen verstehen sich wie folgt:**

- Nettomiete + Betriebs-und Nebenkostenkosten (Heizen, Kühlen Lüften)
- Hinzu kommt ein monatliches Individualstromakonto das sich mittels der Anschlusswerte der betriebenen Geräte und der Beleuchtung errechnet. Als Richtwert kann von ca. EUR 1,50/m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Die Gasometer werden zentral mit Strom von Wien Energie versorgt, der Verbrauch in den Lokalen wird mittels geeichter Subzähler erfasst.
- sowie Werbungskosten
- Kaution: drei Bruttomonatsentgelte inkl. drei Bruttostromakonti (Bankgarantie eines

Österr. Kreditinstitutes, oder Hinterlegung eines freien Sparbuchs)

- unbefristetes Mietverhältnis mit Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum 01.01. und 30.06. eines jeden Jahres. Mindestmietdauer: 36 Monate.
- Nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuss seitens des Bestandgebers, ist nach Absprache möglich. Bei Inanspruchnahme ist seitens der/die Bestandnehmer:in einen Kündigungsverzicht von 120 Monaten abzugeben.
- Seitens des Bestandgebers erfolgt vor Vertragsbeginn eine Brauchbarmachung des Lokals (Edelrohbau)

#### **weitere Informationen:**

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap