# **Moderne Arztordination in Seestadt sucht Nachmieter**



Objektnummer: 4018

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Büro / Praxis - Praxis

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2020 Zustand: Neuwertig

Möbliert: Teil
Alter: Neubau
Nutzfläche: 245,33 m²

Zimmer: 6 WC: 2 Balkone: 3

**Keller:** 20,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: A 23,69 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A++ 0.54Kaltmiete (netto)1.418.98 ∈Kaltmiete1.994.54 ∈

 Kaltmiete
 1.994,54

 Betriebskosten:
 310,77 €

 USt.:
 398,90 €

Provisionsangabe:

7.180,34 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

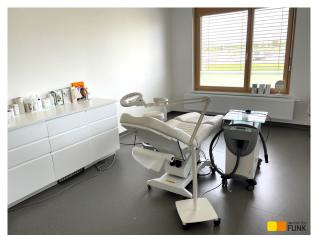
















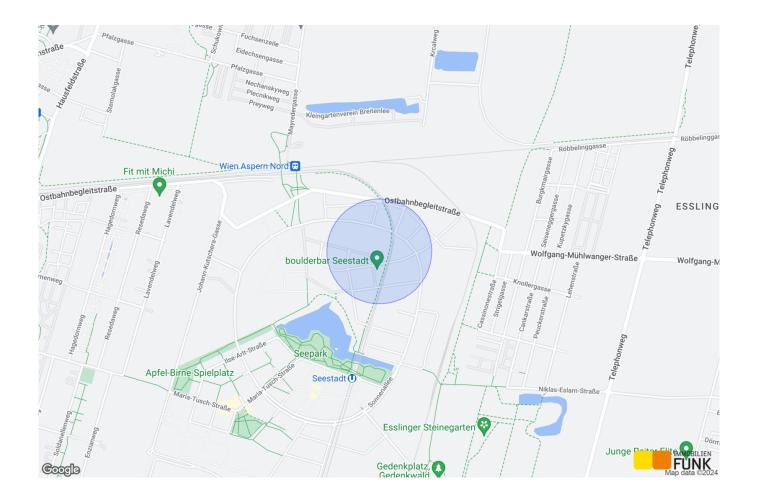






G E W E R B E G E S U N D H E I T S -Z E N T R U M







# **Objektbeschreibung**

### Lage und Umfeld

Zur auf 5 Jahre befristeten Vermietung gelangt diese großzügige und barrierefreie Ordination in der aufstrebenden Seestadt Aspern, nur etwa 3 Gehminuten von der U2-Station "Seestadt" entfernt. Die Fahrzeit mit der U2 in das Zentrum Wiens (Schottentor) beträgt gerade einmal 22 Minuten. Für Patienten, die mit dem Auto anreisen, gibt es die Kurzparkmöglichkeit um die Ecke in der Kulturgarage Seestadt Asparn (Ilse Buck-Straße).

In der Seestadt stehen Ihren Patienten unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, einige Restaurants und Cafes, eine Poststelle sowie Bankomaten zur Verfügung.

### **Objekt und Ausstattung**

Das ausschließlich als Arztordination vermietete Geschäftslokal bietet Nutzfläche auf ca. 245 m². Auf dieser Fläche stehen insgesamt sechs Behandlungs- und Ordinationsräume mit Größen zwischen etwa 20m² und 25 m², die meisten davon mit Handwaschbecken ausgestattet, zur Verfügung. Der gesamte Bereich ist mit pflegeleichtem Linoleumboden belegt. Zwei der Behandlungsräume sind bereits adaptiert auf "Behandlungsraum Invasiv" mit ableitbarem Boden mit Hochzug, ableitbaren Zargen, abwaschbaren Wänden, speziellen Heizkörper und sensorgesteuerten Wascharmaturen. Ein großer Eingangsbereich mit schönem, großem und hellem Wartebereich sorgt für gutes Gefühl bei Ihren Patienten. Eine großzügige Kaffeeküche mit Lager ergänzt das Raumangebot. Die Patiententoilette ist behindertengerecht ausgeführt, eine Toilette ist zusätzlich mit Dusche ausgestattet. Diese Sanitärräume sind verfliest. Von mehreren Balkonen und der Loggia aus haben Sie Blick in die Seestadt . Ein über 20 m² großes Kellerabteil sorgt für Stauraum.

Ein Dauerparkplatz kann zusätzlich um ca. € 100 pro Monat angemietet werden. Wir weisen darauf hin, dass hinsichtlich der mieterseitigen Verbesserungen eine Investitionsablöse begehrt wird.

#### Resümee

Barrierefreie und moderne Arztordination in der Seestadt, beste Erreichbarkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung. Immobilien Funk.success in real estate

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <4.000m

#### Sonstige

Geldautomat <2.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap