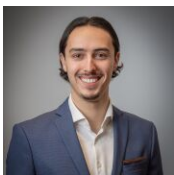


Tokiostraße 5A/2/1, 1220 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 123531

Moderne Ordination zur Miete / Praxisfläche nahe U1 Kagran – 78 m²



Ihr Ansprechpartner

Nicolas Krenkel

+43 676 660 99 58

nicolas.krenkel@bip-immobilien.at

www.bip-immobilien.at/

Moderne Ordination zur Miete / Praxisfläche nahe U1 Kagran – 78 m²



Lage

Tokiostraße, An der Schanze, Donauzentrum, Kagran, U1

Beschreibung

Moderne Ordination zur Miete / Praxisfläche nahe U1 Kagran – 78 m²

Der Standort rund um Kagran entwickelt sich derzeit besonders dynamisch: In der unmittelbaren Umgebung entstehen zahlreiche neue Wohnprojekte, wodurch in den kommenden Jahren ein stetig wachsendes Einzugsgebiet mit zusätzlichem Bedarf an medizinischen, therapeutischen und beratenden Dienstleistungen entsteht. Dadurch bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit, frühzeitig einen **Praxisstandort in einem stark wachsenden Stadtteil** zu sichern.

In attraktiver Lage nahe der U1-Station Kagran, unweit der Alten Donau und des Donauzentrums, gelangt in unserem hochwertigen Neubauprojekt „**Arakawastraße 3 / Tokiostraße 5a**“ eine moderne Praxisfläche zum Verkauf. Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine großzügige Terrasse – ideale Voraussetzungen für eine Ordination, Therapie- oder Beratungspraxis.

Die Praxis umfasst rund **78 m² Nutzfläche** und bietet **drei gut geschnittene Räume**, die flexibel als Behandlungs-, Beratungs- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre für Patient:innen und Mitarbeiter:innen. Die **Terrasse** erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich und bietet einen attraktiven Rückzugs- oder Wartebereich im Freien.

Highlights der Praxis:

1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1

Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at

UID: ATU66390933, FN 241262y

- **Highlights der Praxis:**
- ca. **78 m² Nutzfläche**
- **3 flexibel nutzbare Räume**
- **großzügige Terrasse**
- **barrierefreier Zugang**
- **moderne Fußbodenheizung**
- **große Fensterflächen für helle Räume**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus**
- **Tiefgaragenplätze optional anmietbar**

Ausstattung:

Die Einheit überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Komfort, während großzügige Fensterflächen für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der barrierefreie Zugang gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit für Patient:innen und Kund:innen.

Die Kombination aus moderner Architektur, durchdachter Raumstruktur und hervorragender Infrastruktur macht diese Praxis zu einem idealen Standort für medizinische, therapeutische oder beratende Tätigkeiten.

Mietpreis:

Die monatliche Miete beläuft sich auf **EUR 1.849,-- netto (exkl. USt.)**.

Nebenkosten:

Die Kautions beläuft sich auf **3 Monatsmieten**

Die Mietvertragserrichtungsgebühr wird vom Mieter getragen und vor Abschluss des Mietvertrages von der Hausverwaltung gesondert bekanntgegeben

Energiekennzahlen:

Laut Energieausweis vom 26.01.2021 beträgt der Heizwärmebedarf **23,3 kWh/m²a (B)**, der Gesamtenergieeffizienzfaktor liegt bei **0,74 (A)**.

Gerne stehe ich, Herr Nicolas Krenkel, Ihnen bei Rückfragen oder Interesse an einer Anmietung zur Verfügung. Für eine Kontaktaufnahme freuen wir uns über Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Alternativ erreichen Sie mich auch telefonisch unter +43 676 660 99 58.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 77,93 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Nutzfläche:	ca. 105,76 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 105,76 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 27,83 m ²	Heizung:	Etagenheizung
Etage:	EG / Erdgeschoss	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Baujahr:	2023
		Energieausweis	
		HWB:	B 23,3 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,74

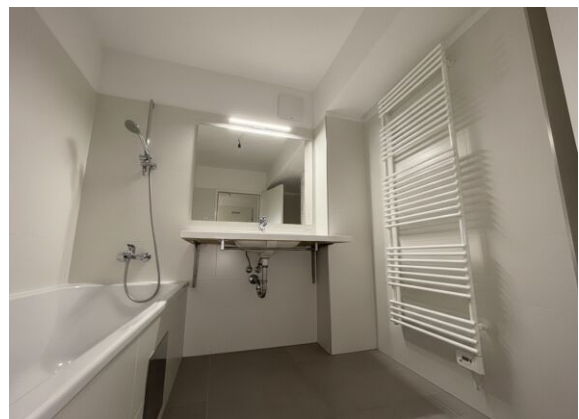
Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.849,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.849,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.849,00 €		

Weitere Fotos



1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1

Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at

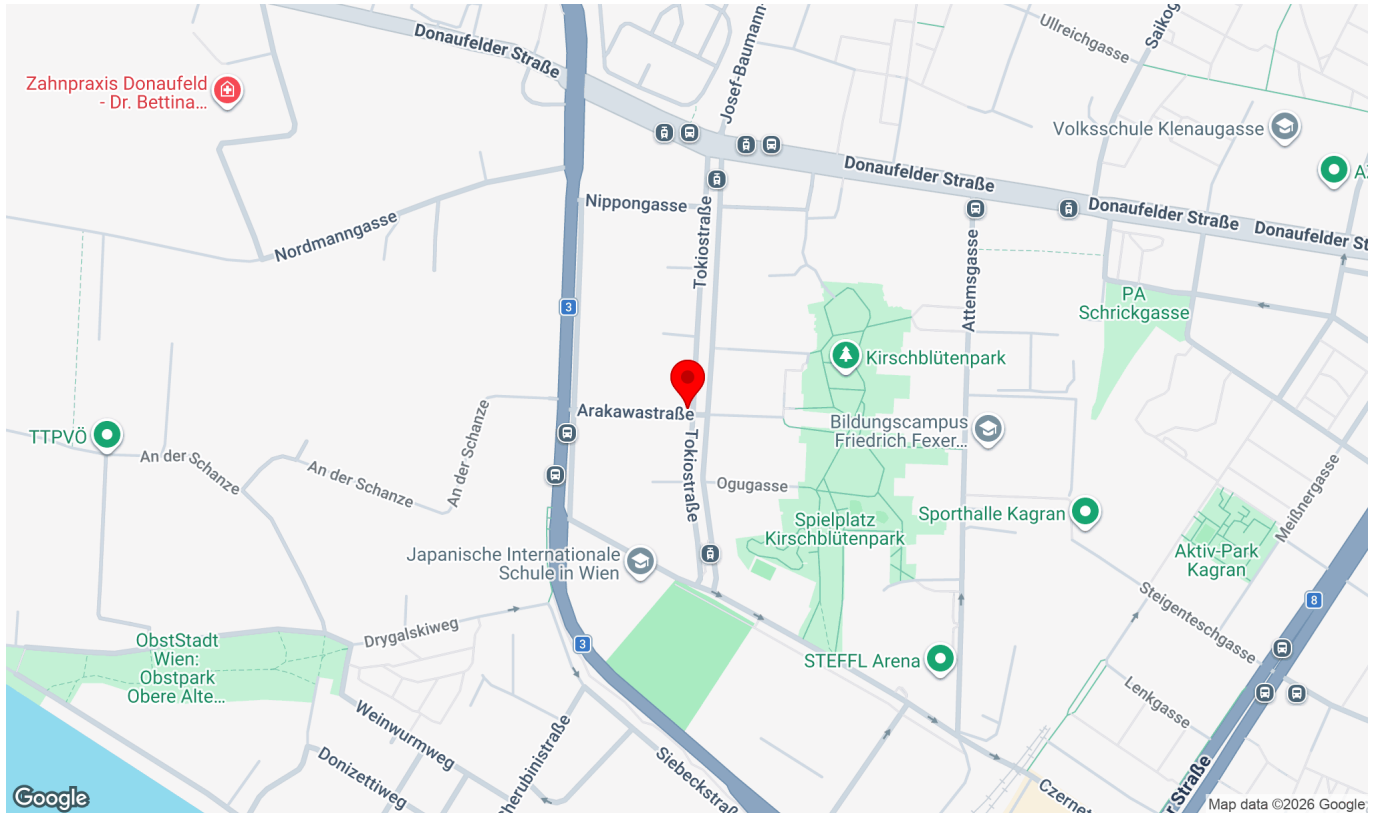
UID: ATU66390933, FN 241262y





Lage

Tokiostraße 5A/2/1, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	375 m
Apotheke	375 m
Klinik	2.475 m
Krankenhaus	2.700 m

Nahversorgung

Supermarkt	325 m
Bäckerei	625 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	575 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	625 m
Autobahnanschluss	2.200 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	175 m
Universität	725 m
Höhere Schule	975 m

Sonstige

Geldautomat	725 m
Bank	725 m
Post	975 m
Polizei	725 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1

Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at

UID: ATU66390933, FN 241262y

