

## 220 m<sup>2</sup> hochwertig ausgestattete Fläche, ideal als Arztpraxis

**1050 Wien, Ramperstorffergasse 55**

### Beschreibung

In diesem 220m<sup>2</sup> ehemaligen Designer Hotel, werden nun Räumlichkeiten mit hochwertiger Ausstattung angeboten, die sich ideal als Gemeinschaftsarztpraxis eignen:

Das Room 55 wurde, vom Eigentümer der Leonardi Immobilien GmbH, für den Eigenbetrieb, 2016 neu umgebaut und ausgestattet. Die Einrichtung ist daher neuwertig.

- Zentrale Lage und öffentlich leicht erreichbar mit U4 (Pilgramgasse), 59A, 12A und 14A und bald die U2
- Ebenerdig und behindertengerechter Zugang zu allen Räumen
- Jedes der 7 Zimmer kann Einzel mit Zugangscode (zentral steuerbar) gesperrt werden
- Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Bad und WC
- Bestehende gewerberechtliche Genehmigung für Betrieb (Brandschutz, Fluchtwegbeleuchtungen, etc.)

### Derzeitige Ausstattung

Photos des Hotels können hier gesehen werden: <https://www.room55.at/hotel/zimmer/>

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sieben getrennte Zimmer bzw. Besprechungsräumlichkeiten oder Seminarräume (siehe Plan),</li> <li>• Jedes Zimmer hat sein eigenes Bad, inkl. WC</li> <li>• Eichenparkettböden und große Fenster bis zum Boden</li> <li>• LAN und WLAN und Bildschirme mit LAN und Satellit in jedem Zimmer</li> <li>• Ein Gemeinschaftsraum mit Tischen und Sitzgelegenheiten, Kaffeemaschine, Geschirrspüler und Kühlschrank (Kochgelegenheit nachrüstbar)</li> <li>• 3 Lagerräume mit Kühlschrank, Stellagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Technikraum mit Haustechnik</li> <li>• 1 Besucher-WC mit Waschbecken und Vorraum</li> <li>• Bodenheizung und Klimaanlage (neuwertig)</li> <li>• Kontrollierte Wohnraumlüftung</li> <li>• Zentrale Warmwasser und Heizungsanlage mit Speicher</li> <li>• Videoüberwachung der Allgemeinflächen möglich</li> <li>• Festnetz Telefonzentrale mit Anschlüssen im Eingang und in jedem Zimmer</li> </ul> |
|---|--|

### Kosten (keine Provision!)

Einmalige Ablöse des Umbaus und der Ausstattung, laut buchhalterischer Investitionskosten, ohne Baumeisterhonorare und zum direkten verbilligten Einkaufspreis.	<b>VB 250.000,-</b>
Monatliche Miete (gebunden an Richtwert), netto	1.282,56
<u>Betriebskosten, netto</u>	<u>423,97</u>
Gesamt netto	<b>1.706,53</b>
(Eigentümer: WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG)	

### Kontakt für Anfragen und Besichtigung

Herr DI Karl Leonardi

[office@leonardi.at](mailto:office@leonardi.at)

+43 699 12 09 77 22

