

EXPOSÉ

ORDINATION + PRIVATE WOHNRÄUMLICHKEITEN IN WIEN 14



Objektinformationen

Objekttyp: Ordination/Wohnung

Bautyp: Altbau

Baujahr: 1906

Wohnfläche: 195,55 m²

Zimmer: 6

Stockwerk: 1. Stock (Lift vorhanden)

Heizung: Gas

Verfügbarkeit: voraussichtlich ab 01.09.2024

Befristung: 5 Jahre (mit Verlängerungsoption)

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine repräsentative Stil-Altbau-Wohnung in Toplage, die sich in großzügige Ordinations- und Privaträumlichkeiten gliedert.

Die Wohnung

Die Wohnung ist ca. 195 m² groß, liegt im 1. Obergeschoß mit Lift und ist in einen Ordinations- und privaten Wohnbereich unterteilt. Sie profitieren vom Wegfall der Wegzeit zum Arbeitsplatz, Leerläufe im Ordinationsalltag können sinnvoll gestaltet werden und die Ordinationsfläche steht außerhalb der Ordinationszeit ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung. Eine optimale Symbiose zwischen Arbeit und Freizeit wird dadurch möglich.

Die Immobilie wurde über 2 Generationen als Arztpraxis genutzt (ursprünglich über viele Jahrzehnte als gynäkologische/pädiatrische Kassenordination und die letzten Jahre als gynäkologische Wahlarztordination). Es handelt sich somit um einen gut etablierten Ordinationsstandort.

Die privaten Wohnräumlichkeiten und die Ordinationsfläche sind getrennt begehbar. Weiters befindet sich zwischen diesen Bereichen eine Schallschutz-Falldtür, wodurch eine noch flexiblere Nutzung möglich wird.

Die Immobilie wird bis 30.06.2024 noch als gynäkologische Wahlarzt-Praxis genutzt. Anschließend sind einige Sanierungsarbeiten (Böden, Fenster etc.) geplant. Bei zeitgerechter Einigung können hierbei gerne Wünsche bzw. spezielle Anforderungen des Nachmieters berücksichtigt werden.

Das vollständige Ordinationsinventar sowie die Möblierung können dem Vormieter bei Bedarf abgelöst werden.

Ein Garagenplatz ist optional verfügbar.

Das Haus

Das wunderschöne Gründerzeithaus (Baujahr 1906) liegt direkt am Wienfluss im Westen Wiens an der Grenze zwischen dem 13. und 14. Gemeindebezirk. Im Herbst 2023 wurde die Fassade einer vollständigen Generalsanierung unterzogen, wodurch sein ursprüngliches, herrschaftliches Erscheinungsbild wieder vollkommen hergestellt werden konnte. Es verfügt über einen Lift sowie ein ausgebautes Dachgeschoss (beides seit ca 2006).

Konditionen

Hauptmietzins: € 2.346,60

Maklerprovision: keine

Mietpreis pro m²: € 12,00

Befristung: 5 Jahre (mit Verlängerungsoption)

Betriebskosten: € 564,79

Kautions: 6 Bruttomonatsmieten

Gesamtmiete: € 2.911,39

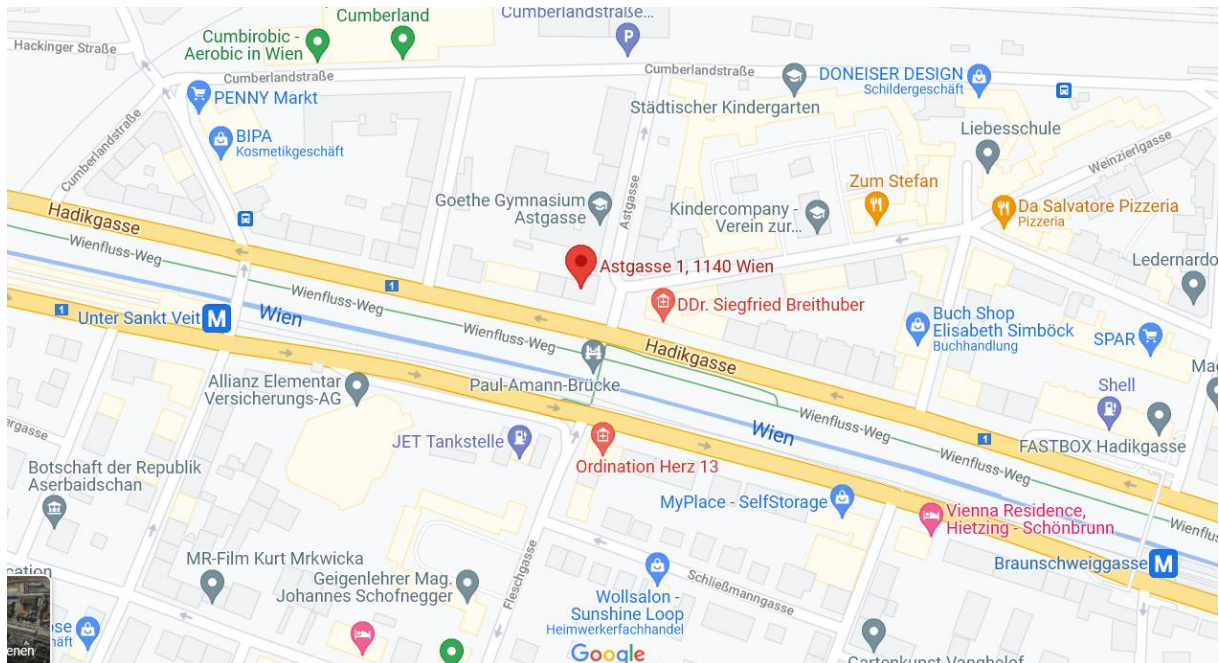
Garagenstellplatz (optional): € 80

Der tatsächliche Mietzins wird unter Berücksichtigung der Wünsche des Nachmieters in Bezug auf eine evtl. Umgestaltung der Wohnung bzw. der Ordinationsräume vereinbart.

Der Mietzins ist gemäß § 6 Abs 1 Z 27 UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Objektstandort

Astgasse 1, 1140 Wien, 14. Bezirk, Penzing



Die Liegenschaft vereint eine optimale Verkehrsanbindung mit einer sehr guten Infrastruktur und absolutem Wohlfühlfaktor. Freizeitoasen wie das Schloss Schönbrunn inkl. seinem wunderschönen Schlossgarten und dem Tiergarten Schönbrunn sind ebenso fußläufig erreichbar wie eine ansehnliche Einkaufsinfrastruktur mit einer exquisiten Gastronomie in Hietzing. Genießen Sie das urbane Lebensgefühl mit einer direkten öffentlichen Anbindung an die Innenstadt (8 U-Bahn-Stationen) sowie den nahen Weg ins Grüne (Roter Berg, Wiener Wald etc.).

Die Ordination profitiert von einem großen, attraktiven Einzugsgebiet, welches sich dank der Nähe zur Westeinfahrt und dem Bahnhof Hütteldorf bis ins angrenzende Niederösterreich erstreckt. Zahlreiche Krankenhäuser (St. Josef-Krankenhaus, Klinik Penzing, Hanusch-Krankenhaus und Klinik Ottakring) liegen in der Umgebung und bieten sich für eine enge Zusammenarbeit an.

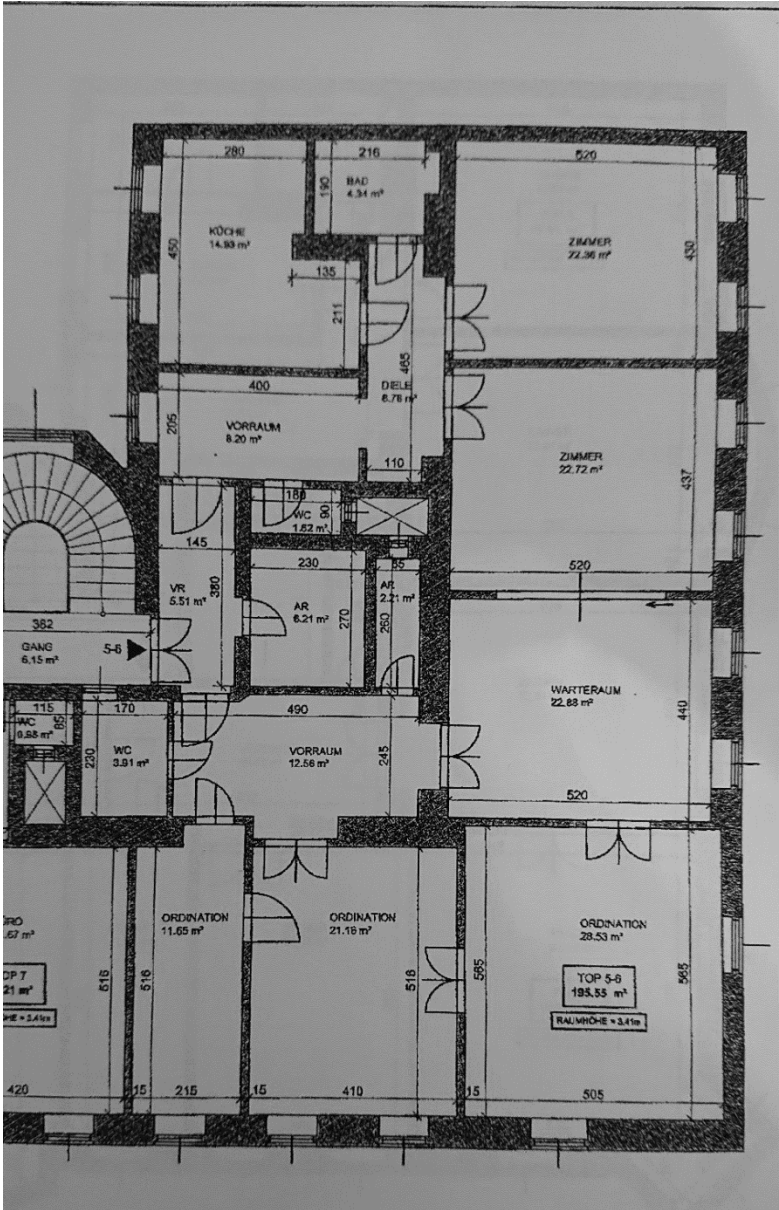
Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten (Tennis, Badminton etc.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Optimale öffentliche Erreichbarkeit: direkt an der U-Bahn zwischen den U4-Stationen Unter St. Veit (290 Meter entfernt gelegen) und Braunschweigasse; zahlreiche Autobus- und Straßenbahnlinien (z.B. 47A, 58) in unmittelbarer Nähe.

Kosten für Vergebührung und Vertragserrichtung werden noch gesondert vor Vertragsabschluss in Abhängigkeit des tatsächlichen Mietzinses mitgeteilt.

Es wird schon an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Mieter (wie üblich) zum Abschluss einer geeigneten Haushaltsversicherung verpflichtet ist und ein entsprechender Nachweis gegenüber dem Vermieter zu erbringen ist.

Grundriss



Impressionen

















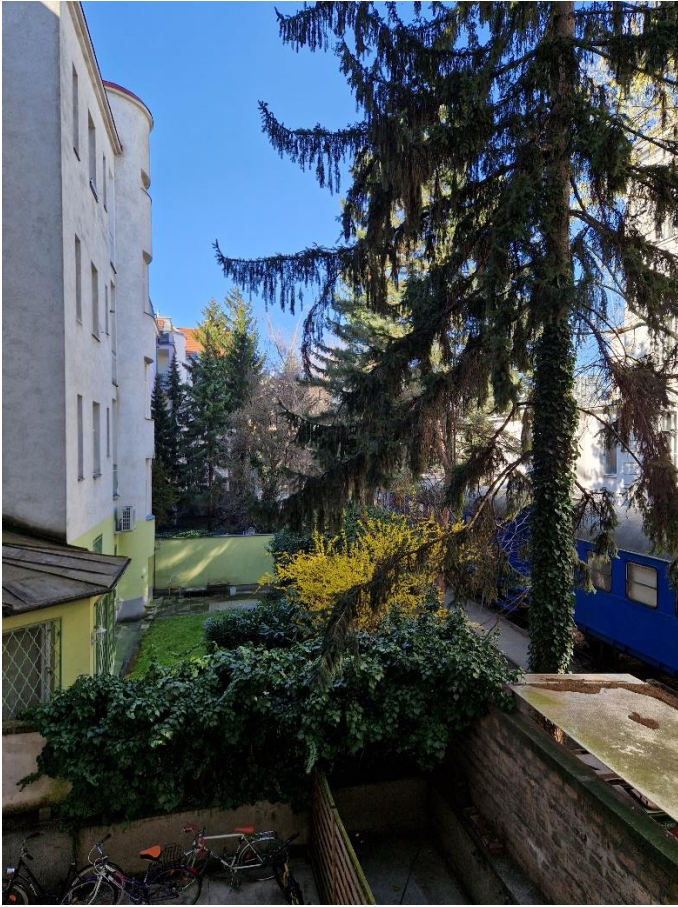








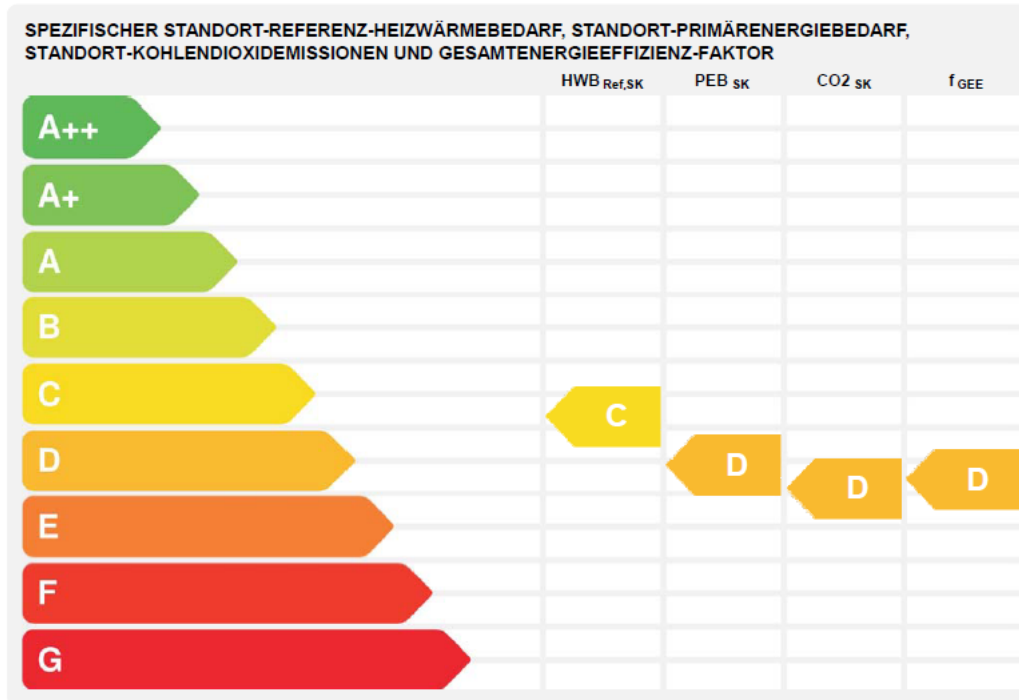








Energieausweis



HWB (kWh/m²/Jahr): 93,4

HWB Energieklasse: C

fGEE: 2,38

fGEE Energieklasse: D

Der vollständige Energieausweis kann bei Bedarf gerne übermittelt werden.

Kontakt

Für Besichtigungen und Anfragen schicken Sie uns bitte eine E-Mail-Anfrage an:
fischer.wien14@gmail.com

Disclaimer: Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es wird von den Vermietern jedoch keine Gewährleistung oder sonstige Haftung für die darin beinhaltenen Informationen, insbesondere nicht das Flächenausmaß, übernommen.