



Betreuer: Frau DÜR  
Mobil: 0660/824 3952  
Mail: [i.duer@lind-immobilien.at](mailto:i.duer@lind-immobilien.at)

### **Ordination/Praxis mit unbefristeter Hauptmiete, Wintergarten und Terrasse!**

Wir freuen uns, Ihnen aufgrund Ihrer Anfrage nachfolgendes Objekt unverbindlich anbieten zu können:

1070 Wien, Burggasse 117





**English version below - Ordination/Praxis - 7. Bezirk - Wintergarten - Terrasse - ruhig - repräsentativ - unbefristete Hauptmiete - 5 Räume**

Auf 131 qm präsentiert sich Ihnen hier eine absolut charmante Ordination/Praxis im 1. Stock (Lift im Halbstock) nahe der Lugner City. Vom Vorraum aus können Sie die komplett möblierte Küche, den Abstellraum, das Bad mit WC und Badewanne, das separate WC mit Handwaschbecken, den Wintergarten und zwei Räume begehen. Zusätzlich sind noch zwei weitere Räume durch ein Durchgangszimmer zu betreten. Vom Wintergarten gelangen Sie auf die ruhige Terrasse, welche in den Innenhof gerichtet ist. Die Mietdauer ist unbefristet.

**Miete ab dem zweiten Jahr:**

Hauptmietzins EUR 1.768,50 (keine Umsatzsteuer)

**Lage und Verkehrsanbindung**

Das Gebäude liegt wenige Meter zur U6 Burggasse Stadthalle, zum Bus 48A und zu den Straßenbahnlinien 5, 6, 18 und 49. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe ist die berühmte Lugner City mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs und hoher Kundenfrequenz! Parkmöglichkeiten gibt es direkt vor dem Haus.

**Die Ausstattung umfasst:**

Fliesen, Fischgrätparkett, komplett möblierte Küche, Gasetagenheizung, Wintergarten, Terrasse

**Resümee:**

Die Ordination besticht durch den ausgezeichneten Schnitt, die gute Lage, die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem marktgerechten Mietpreis mit einer unbefristeten Hauptmiete.

Energieausweis: HWB 84,82



**Old building office - 7th district - Winter garden - Terrace - quiet - representative - main rent for an indefinite period - 5 rooms**

On 131 sqm, an absolutely charming old building office on the 1st floor (lift on the mezzanine floor) near Lugner City presents itself to you. From the anteroom you can enter the fully furnished kitchen, the storage room, the bathroom with toilet and bathtub, the separate toilet with hand basin, the winter garden and two rooms. In addition, two more rooms can be entered through a passageway. From the winter garden you reach the quiet terrace, which faces the inner courtyard. The rental period is unlimited.

**Rent from the second year:**

rent EUR 1,768.50 (no VAT)

**Location and transport links**

The building is located a few meters from the U6 Burggasse Stadthalle, the 48A bus and the tram lines 5, 6, 18 and 49, and is also close to the famous Lugner City with all its shops for everyday needs and high customer frequency! There is parking space directly in front of the house.

**The equipment includes:**

Tiles, herringbone parquet, completely furnished kitchen, gas heating, winter garden, terrace

**Resumee:**

The office impresses with its excellent cut, the good location, the proximity to public transport and the market-driven rental price with an unlimited main rent.

Energy certificate: HWB 84.82



Leben In Neuen Dimensionen  
**LIND Immobilien**



**LIND Immobilien GmbH**

1150 Wien – Austria • Mariahilfer Straße 167/12 • Tel: +43/1/526 26 36 • Fax: +43/1/526 26 36 37 • Mail: [office@lind-immobilien.at](mailto:office@lind-immobilien.at)  
[www.lind-immobilien.at](http://www.lind-immobilien.at) • RAIFFEISEN Bank • IBAN AT72 3477 7000 0500 1839 • BIC RZOO AT2L 777 • UID ATU 7436 3235 • FN 512654 d • HG Wien



**Eckdaten:**

Zimmer: 5	Lift: ja	Baujahr: 1900
Bäder: 1	Heizung: Gas-Etagenheizung	Energieklasse: C
WC: 2		Beziehbar ab: sofort
Terrassen: 1		

**Miete/Pacht inkl. BK (keine Umsatzsteuer): € 1.947,11**

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen & Preise etc.

Der guten Ordnung halber halten wir noch fest, dass im Falle eines Zustandekommens eines Mietvertrags, an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen ist.

Sollten Sie bereits ein passendes Objekt gefunden haben, ersuchen wir Sie um einen kurzen Anruf, damit unsere Datenbank ständig aktualisiert ist.

Für eine Besichtigung und weitere Detailskündfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

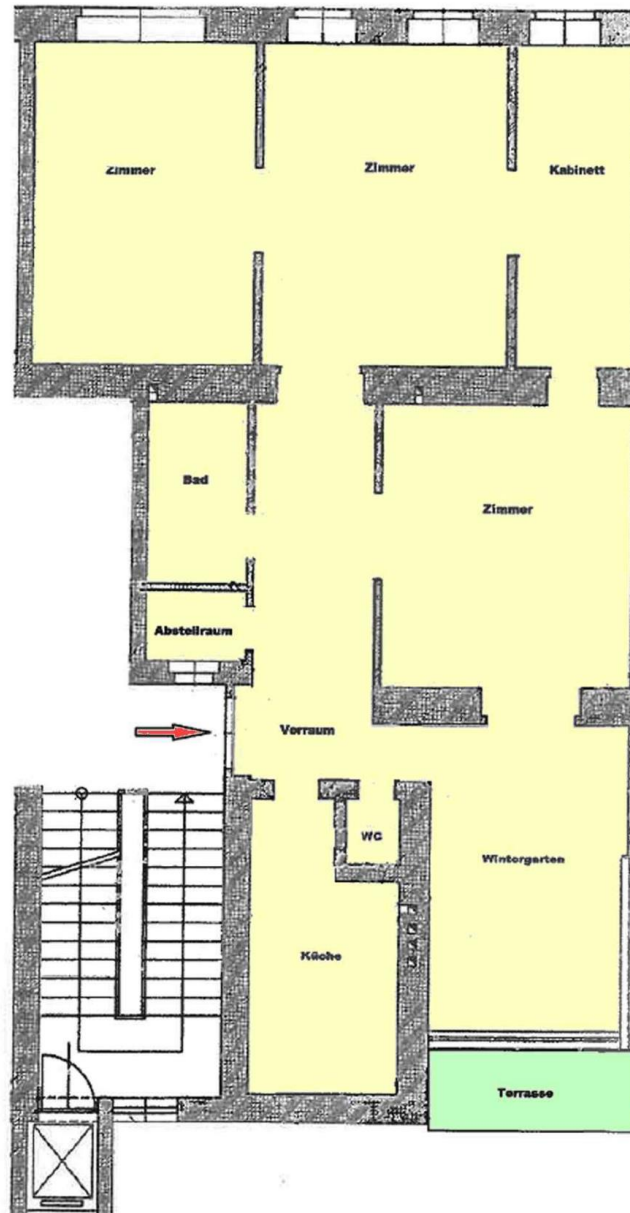
DÜR Irene

LIND Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien – Austria  
Tel.: +43/1 /526 26 36  
Fax: +43/1 /526 26 36 37  
[office@lind-immobilien.at](mailto:office@lind-immobilien.at)  
[www.lind-immobilien.at](http://www.lind-immobilien.at)





## SKIZZEN / Pläne / Grafiken



Skizzen / Pläne / Grafiken wurden nach bestem Wissen u. Gewissen erstellt und basieren auf bereitgestellten Daten von Dritten. Diese bieten keinen Anspruch auf Korrektheit in Maßstab und Naturmaßen.