

# Ordination/Büro - unbefristet

Ziehrerplatz, 1030 Wien,

ca. 181m<sup>2</sup>, 6 Zimmer



**Fläche:** 181,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 6  
**WC:** 2  
**Stock:** 1  
**Bauart:** Altbau  
**Lift:** ja

**Objektzustand:** anzupassen  
**Zustand des Hauses:** gut  
**Öffentl. Verkehr:** 4A, 74A, 18, 62, O  
**Mietdauer:** unbefristet (1 Jahr Mindestmietdauer)  
**Anbieter:** gewerblich

**Energieausweis:**  
**HWB:** 148,80 (kwh/m<sup>2</sup>/Jahr)  
**fGee:** 3,5

**Effizienzklasse:** E  
**Effizienzklasse:** F

## Ausstattung:

Parkett, WC (getrennt) und Bad verfliesst, Gasetagenheizung, Küche, Loggia, Holzkastenfenster, Gegensprechanlage, Internet/Kabel TV Vorbereitung

## Beschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine im 1. Liftstock gelegene ehemalige Arztpraxis. Der ursprüngliche Grundriss wurde von der Vermieterin stark verändert und entstanden daraus 6 Behandlungsräume, 2 Wartezimmer, ein Empfangsbereich, ein großes Bad, Abstellräume und eine Küche. Zusätzlich gibt es noch einen hofseitigen Balkon.

Das Objekt wird von zukünftigen Mietern an deren Bedürfnisse angepasst werden müssen, wobei die Vermieterin hier nur insofern unterstützen kann, als dass sie einen noch zu vereinbarenden Zeitraum (abhängig von der Dauer der Umbaumaßnahmen) auf den Hauptmietzins verzichtet. Da die Vermieterin im Falle einer Vermietung als Arztpraxis ihre Vorsteuerabzugsfähigkeit für dieses Objekt verliert, wird neben dem monatlichen Zins und Betriebskosten am Ende des Jahres eine Abrechnung über den Vorsteuerverlust erstellt und in Rechnung gestellt.

## Bezug nach Vereinbarung

**Lage:** Die Umgebung um den Ziehrerplatz ist eine sehr beliebte Wohngegend. Zentrumsnah und doch grün und ruhig. In den umliegenden Straßen (z.B.: Landstrasser Hauptstrasse) herrscht geschäftliches Treiben und ist die Versorgung für den täglichen Bedarf zu Fuß möglich. Öffentlich ist die Gegend gut angebunden und auch zu den Ausfahrtsstraßen aus Wien ist es nicht weit.



Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse am Meisenbüchel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email immobilien@mcr.co.at

**€ 2.595,31**  
Gesamtmiete

Hauptmietzins netto: € 2.172,00  
Betriebskosten € 423,31  
**Gesamtmiete netto** € 2.595,31

**Kaution** € 10.500,00  
**Vergebührungs** € 934,31  
Provision: € 7.785,93  
Zgl. 20% Ust € 1.557,19  
**Gesamt:** € 9.343,12

**Gesamt bei schriftlichen Mietvertragsabschluss:** € 23.372,74

## Objektadresse

Ziehrerplatz  
1030 Wien



## Gesetzl. Hinweispflichten:

**Doppelmakler:** Ja

**Mietzins:** angemessener Mietzins

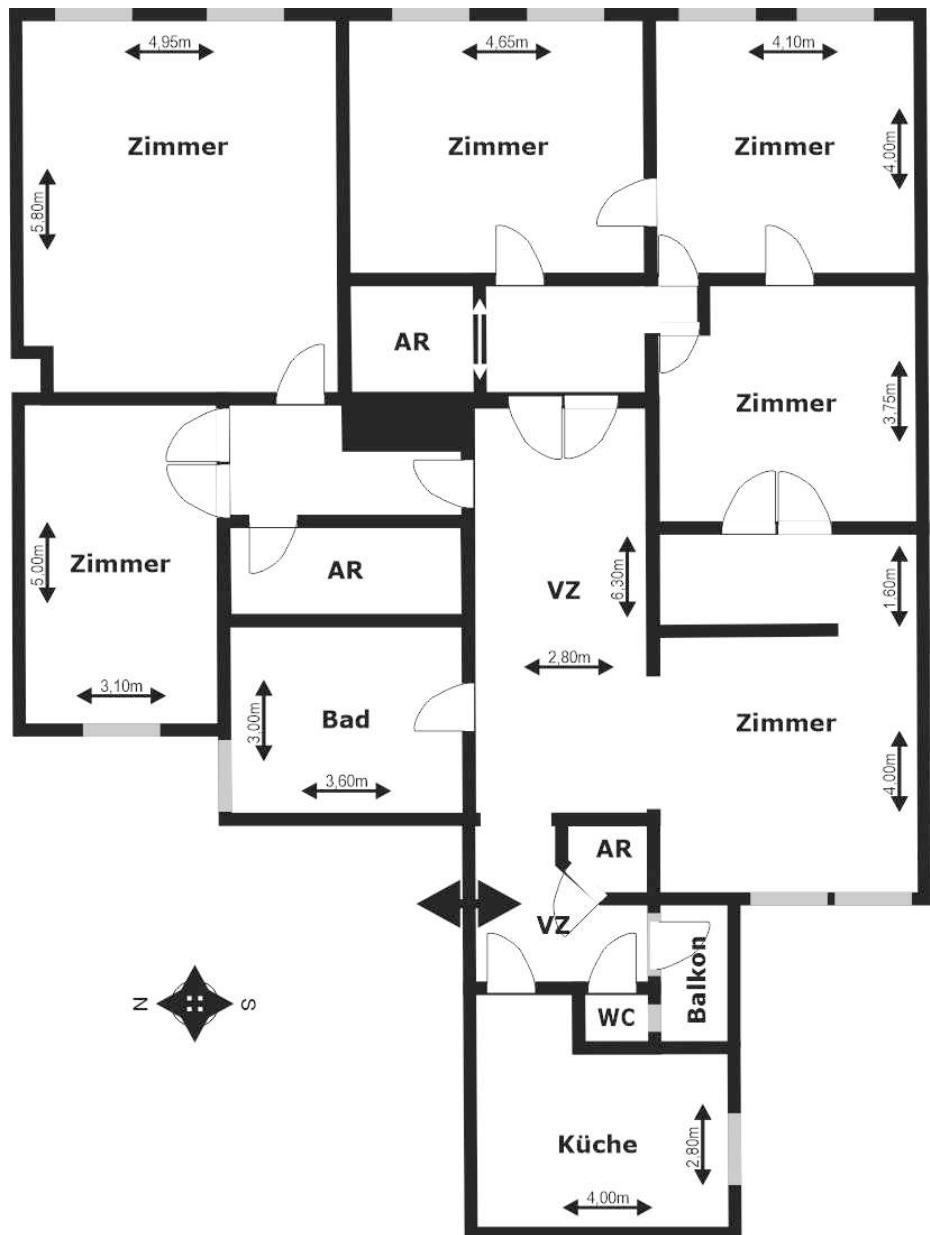
**Naheverhältnis:** Nein



Österreichischer Verband  
der Immobilientreuhänder | Mitglied  
[www.oviv.at](http://www.oviv.at)



Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse am Meisenbüchel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email [immobilien@mcr.co.at](mailto:immobilien@mcr.co.at)



**MCR**  
Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse am Meisenbüchel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email [immobilien@mcr.co.at](mailto:immobilien@mcr.co.at)