

# 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 verflies, 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 Vormieterin 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.

# MCR

Immobilien

Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse am Meisenbühel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email [immobilien@mcr.co.at](mailto: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**  
**Vergebührung € 934,31**

Provision: € 7.785,93  
Zzgl. 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



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  
Name  
Telefon  
Adresse

MCR Immobilien e.U.  
Mag. Christian Rinder  
0699 100 20 141  
am Meisenbühel 14  
1130 Wien

Internet  
Email

[www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
immobilien@mcr.co.at

