



## TOP ORDINATION - Nähe Göttlicher Heiland!

Büro / Praxis / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 2406  
Adresse: Dornbacherstraße  
AT-1170 Wien  
Österreich

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 1.840,00 EUR  
MwSt-Satz: 0  
Kautions: EUR 5.600,--  
Kautionsbetrag: 5.600,00 EUR  
Courtage / Provision: 3 Monatsmieten zuzüglich 20%  
Umsatzsteuer  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Gesamtfläche: ca. 105 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 4  
Anzahl separater WC's: 2  
Gewerbefläche: ca. 105 m<sup>2</sup>  
Bürofläche: ca. 105 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 1  
Nutzfläche: ca. 105 m<sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Etage: 1. Stock  
Heizungsart: Etagenheizung  
Befuerung: Gas  
Bodenbelag: PVC  
Küche: kleine Küche  
Personenaufzug: nein

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1975



**Alter:** Neubau  
**Zustandsart:** gepflegt

### 1.6. Verwaltung

**Nutzungsart:** Gewerbe  
**verfügbar ab:** 01.09.2024  
**verfügbar ab:** 01.09.2024  
**Zugang zum Objekt ab:** SOFORT

### 1.7. Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja  
**Energieeffizienzklasse:** D  
**Heizwärmebedarf:** ca. 150 kWh/(m²a)  
**Gesamtenergieeffizienz-Faktor:** 3,78

### 1.8. Beschreibung im Detail

Parkplatz im Hof inklusive!

Die Ordination ist aktuell vollkommen eingerichtet und ausgestattet und kann auf Wunsch in diesem Zustand angemietet werden. - Auch Adaptierungen sind natürlich möglich!

#### LAGE / UMGEBUNG:

Die Liegenschaft ist durch die Nähe zur Straßenbahnstation „Dornbach“ (Güpferlingstraße) sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Aktuell vorhandene Räumlichkeiten:

- Empfang
- Warteraum
- 2 Behandlungsräume
- Labor
- 2 WCs (1 davon mit Dusche)
- Sozialraum / Küche
- Gangflächen: Es ist möglich, vom Behandlungsraum den Empfang, das Labor etc. zu erreichen, ohne durch den Warteraum zu gehen.

**MIETE pro Monat inkl. Parkplatz und Haus-Betriebskosten: 1.840,-- Euro**

---



Mag. Michael Steger Immobilienvermittlung  
Mag. Michael Steger  
Mühldorfstraße 9, AT-3001 Mauerbach Steinbach, Österreich

---

(in der Miete ist keine Umsatzsteuer enthalten, da die Vermietung als Ordination erfolgt. – Bei Vermietung als Büro würden noch 20% Umsatzsteuer hinzukommen.)

Kaution: 5.600,-- Euro

Provision: netto 5.520,-- + 20% USt 1.104,-- = brutto 6.624,-- Euro

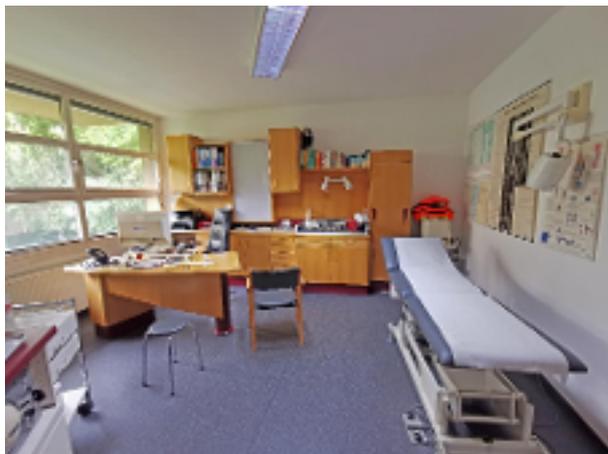
Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit sehr gerne auch telefonisch unter 0699 10 56 52 43 zur Verfügung!

Mag. Michael Steger

Sympathisch. Praktisch. Gut.



## 2. Galerie







Mag. Michael Steger Immobilienvermittlung  
Mag. Michael Steger  
Mühldorfstraße 9, AT-3001 Mauerbach Steinbach, Österreich

---





Mag. Michael Steger Immobilienvermittlung  
Mag. Michael Steger  
Mühldorfstraße 9, AT-3001 Mauerbach Steinbach, Österreich

---

## 3. Agentur

---

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Mag. Michael Steger Immobilienvermittlung
<b>Adresse:</b>	Mühldorfstraße 9 AT-3001 Mauerbach Steinbach Österreich / Wien Umgebung
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.michaelsteger.at">www.michaelsteger.at</a>

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Mag. Michael Steger
<b>Telefon:</b>	0699 / 10 56 52 43
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:office@michaelsteger.at">office@michaelsteger.at</a>