

# EXPOSÉ

## ORDINATIONSRÄUMLICHKEITEN IN WIEN 14



### Objektinformationen

Objekttyp: Ordination

Bautyp: Altbau

Baujahr: 1906

Ordinationsfläche: 115 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Stockwerk: 1. Stock (Lift vorhanden)

Heizung: Gas

Verfügbarkeit: voraussichtlich ab 01.08.2024

Befristung: 3 Jahre (mit Verlängerungsoption)

Maklerprovision: keine

### Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangen repräsentative Stil-Altbau-Ordinationsräumlichkeiten in Toplage.

## Die Räumlichkeiten

Die Ordinationsräumlichkeiten sind ca. 115 m<sup>2</sup> groß und liegen im 1. Obergeschoß mit Lift. Die Immobilie wurde bereits über zwei Generationen als Arztpraxis genutzt (ursprünglich über viele Jahrzehnte als gynäkologische/pädiatrische Kassenordination und zuletzt als gynäkologische Wahlarztordination). Es handelt sich somit um einen gut etablierten Ordinationsstandort.

Die Ordination wird bis 30.06.2024 noch als gynäkologische Wahlarzt-Praxis geführt. Anschließend sind einige Verbesserungsarbeiten geplant. Bei zeitgerechter Einigung können hierbei gerne Wünsche bzw. spezielle Anforderungen des Nachmieters berücksichtigt werden.

Die Ordinationsausstattung sowie Möblierung können dem Vormieter bei Bedarf abgelöst werden. Ein Garagenplatz ist optional verfügbar. Zusätzlich kann optional ein an die Ordinationsräumlichkeiten angrenzender privater Wohnbereich (ca. 80 m<sup>2</sup>) angemietet werden.

## Das Haus

Das wunderschöne Gründerzeithaus (Baujahr 1906) liegt direkt am Wienfluss im Westen Wiens an der Grenze zwischen dem 13. und 14. Gemeindebezirk zwischen den U-Bahn-Stationen Unter St. Veit und Braunschweigasse. Im Herbst 2023 wurde die Fassade saniert, wodurch sein ursprüngliches, herrschaftliches Erscheinungsbild wieder wunderschön und erhaben zur Geltung kommt. Das Haus verfügt über einen Lift sowie ein ausgebauten Dachgeschoss (beides seit ca 2006).

## Konditionen

Hauptmietzins: € 1.840,00

Maklerprovision: keine

Mietpreis pro m<sup>2</sup>: € 16,00

Befristung: 3 Jahre (mit Verlängerungsoption)

Betriebskosten: € 333,50

Kautions: 6 Bruttomonatsmieten

Gesamtmiete: € 2.173,50

Garagenstellplatz (optional): € 80

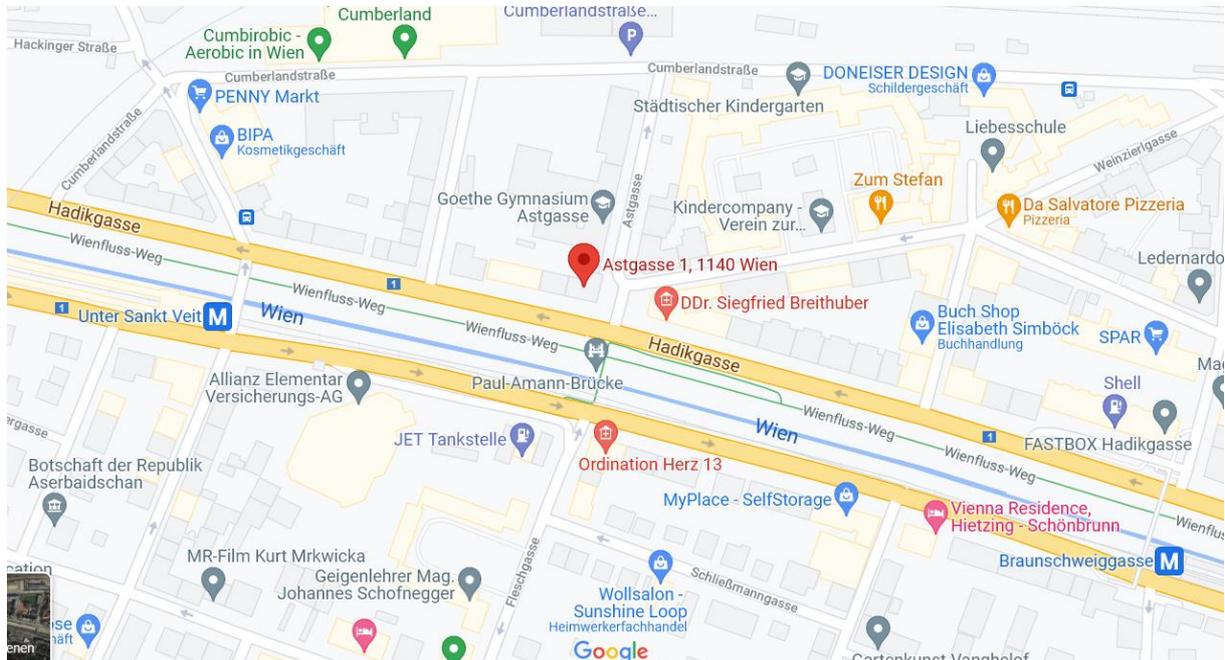
Der Mietzins ist von der Umsatzsteuer befreit.

Kosten für Vergebührung und Vertragserrichtung werden noch gesondert vor Vertragsabschluss 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.

## Objektstandort

Astgasse 1, 1140 Wien, 14. Bezirk, Penzing



Die Liegenschaft verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung (direkt an der U-Bahn!) zwischen den U4-Stationen Unter St. Veit (290 Meter entfernt gelegen) und Braunschweigasse. Auch zahlreiche Autobus- und Straßenbahnlinien (z.B. 47A, 58) sind in unmittelbarer Nähe. Der begrünte direkt vor der Tür liegende Radweg im Wiental bietet auch Radfahrern eine sichere und schöne Verbindung.

Die Ordination profitiert von einem großen 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.

Freizeitoasen wie das Schloss Schönbrunn inkl. seinem wunderschönen Schlossgarten und dem Tiergarten Schönbrunn sind ebenso fußläufig erreichbar wie die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe im Hietzinger Grätzel. Genießen Sie die direkte öffentliche Anbindung an die Innenstadt (8 U-Bahn-Stationen) sowie den nahen Weg ins Grüne (Roter Berg, Wiener Wald etc.). Einrichtungen des täglichen Bedarfes und auch Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten (Tennis, Badminton etc.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



Impressionen











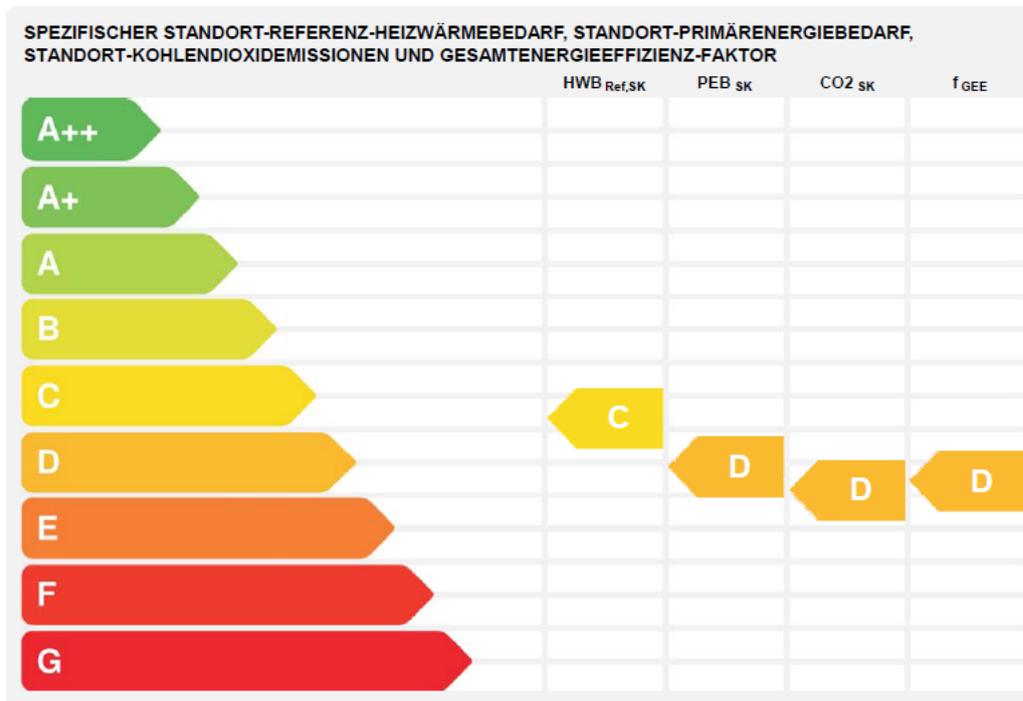








## Energieausweis



HWB (kWh/m<sup>2</sup>/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 an: [fischer.wien14@gmail.com](mailto: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 beinhalteten Informationen übernommen. Das Exposé ist als Einladung zur Anbotslegung durch Interessenten zu qualifizieren; bis zum Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages besteht keinerlei Rechtsanspruch eines Interessenten auf Miete der Räumlichkeiten.