

# AEG

Gemeinnützige  
Wohnungsaktiengesellschaft  
Wohnpark Alt Erlaa

Sehr geehrte Mietinteressentinnen und Mietinteressenten,

Danke, dass Sie sich für unsere angebotenen Mietobjekte interessieren.

Bei der Auswahl von Gewerbeimmobilien spielen viele Faktoren eine wichtige Rolle.

Es ist nicht ausschließlich eine Frage von Architektur & Design, dem Wunsch sich wohl zu fühlen sondern vor allem optimale Nutzungsmöglichkeiten, Energien und Nachhaltigkeit sowie ein ausgewogenes Preis – Leistungsverhältnis.

Jeder Unternehmer und jede Unternehmerin wird sich aber auch über potenzielle Kundenkontakte informieren. Kundenfrequenz als Maßzahl für daraus generierbaren Umsatz steht für viele Geschäftstreibende bei der Objektbewertung an oberster Stelle und ist neben den monatlichen Mietkosten eine fixe Konstante und wesentliche Entscheidungsgrundlage für eine Zusage.

Für diese komplexen Anforderungen bieten wir in Alt Erlaa beste Voraussetzungen.

Wir bieten faire Mietkonditionen für alle Gewerbeimmobilien. Versehen mit dem Versprechen, dass für uns Know-how, Seriosität, Transparenz, Individualität, Flexibilität und Service keine Fremdwörter sind, sondern Unternehmensphilosophie.

Wir haben Ihnen auf den nachfolgenden Seiten eine kurze Beschreibung des Leistungsumfangs der angebotenen Immobilie, inklusive Kostentransparenz zusammengestellt.

Für nähere Informationen zu freien Gewerbeflächen steht Ihnen unser GESIBA Team gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Stefanie Meduna  
Hausverwalterin / Leiterin Team 4  
Vermietung Geschäftslokale Kaufpark Alt-Erlaa

Kontakt: Stefanie Meduna  
Tel. +43 1 667 26 15- DW 25  
M: +43 (0)664/830 90 34  
e-mail: [s.meduna@gesiba.at](mailto:s.meduna@gesiba.at)

Ein Unternehmen Unternehmensgruppe GESIBA  
Esslinggasse 8-10, A-1010 Wien, Tel: +43 1 534 77- 0  
[office@gesiba.at](mailto:office@gesiba.at), Firmenbuchnummer HG Wien: FN 52149s, UID: ATU 38002503  
Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien



**17**

**Arztpraxen  
im Ärztezentrum  
Alt Erlaa sichern  
die gesundheitliche  
Versorgung**

## **Gut ausgebautes Netzwerk im Bereich Medizin, Therapie und Gesundheitsvorsorge.**

Praxisräume inklusive Vernetzung mit anderen Fachrichtungen. Allgemeinmediziner, Fachärzte, verschiedene Therapie- und Vorsorgeeinrichtungen sorgen hier mit einem breit gefächerten medizinischen Angebot für die Versorgung aller Bewohner des Wohnparks und dem unmittelbaren Umfeld.

| <b>Medizinische Fachrichtung</b> | <b>Anzahl</b> |
|----------------------------------|---------------|
| Allgemeinmediziner               | 4             |
| Facharzt für Augenheilkunde      | 1             |
| Facharzt für Frauenheilkunde     | 2             |
| Facharzt für Innere Medizin      | 1             |
| Kinder- und Jugendheilkunde      | 2             |
| Homöopathie                      | 1             |

| <b>Medizinische Fachrichtung</b> | <b>Anzahl</b> |
|----------------------------------|---------------|
| Facharzt für Orthopädie          | 2             |
| Physikalisches Institut          | 1             |
| Facharzt für Urologie            | 1             |
| Facharzt für Psychotherapie      | 1             |
| Zahn- und Kieferheilkunde        | 1             |
| Facharzt für Chirurgie           | 1             |



**Lokal TOP 35 / Ordination / Arztpraxis  
Wien 23., Anton Baumgartner Straße 44  
Kaufpark Alt Erlaa**

Ordinations-, und Praxisräume inklusive Vernetzung  
mit anderen Arztpraxen im Ärztezentrum Alt Erlaa.

# Mietpreis & Nebenkosten

Wien 23- Anton Baumgartner Straße 44 – Kaufpark Alt Erlaa  
Lokal TOP 35 / Ordination / Büro

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Nutzfläche:  | ca. 72,07 m <sup>2</sup> |
| Bruttomiete monatlich inkl. Strom:                             | € 2.400,-                |
| Aktie :  | € 364,- *                |
| Rechtsgebühr bei Vertragsabschluss:                            | € 867,-                  |
| Finanzierungsbeitrag:  | € 5.238,-                |
| Energieausweis: Klasse D, HWB-ref = 109,2 kWh/m <sup>2</sup> a |                          |

\* Aktie: Für den Wohnpark Alt-Erlaa wurde die Rechtsform der Aktiengesellschaft gewählt, um dem Mieter/der Mieterin als Aktionär ein gesichertes Recht auf Mitbestimmung zu geben. Aus diesen Überlegungen wurde festgesetzt, dass jeder Mieter/jede Mieterin gleichzeitig auch Aktionär der gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft „Wohnpark Alt-Erlaa“ ist.

## Heizkostenverbrauch über Nutzfläche

Die Miete beinhaltet bereits die Heizung als Akontozahlung, der Verbrauch wird über die Nutzfläche aufgeteilt – keine Einzelabrechnung nach tatsächlichem Verbrauch!

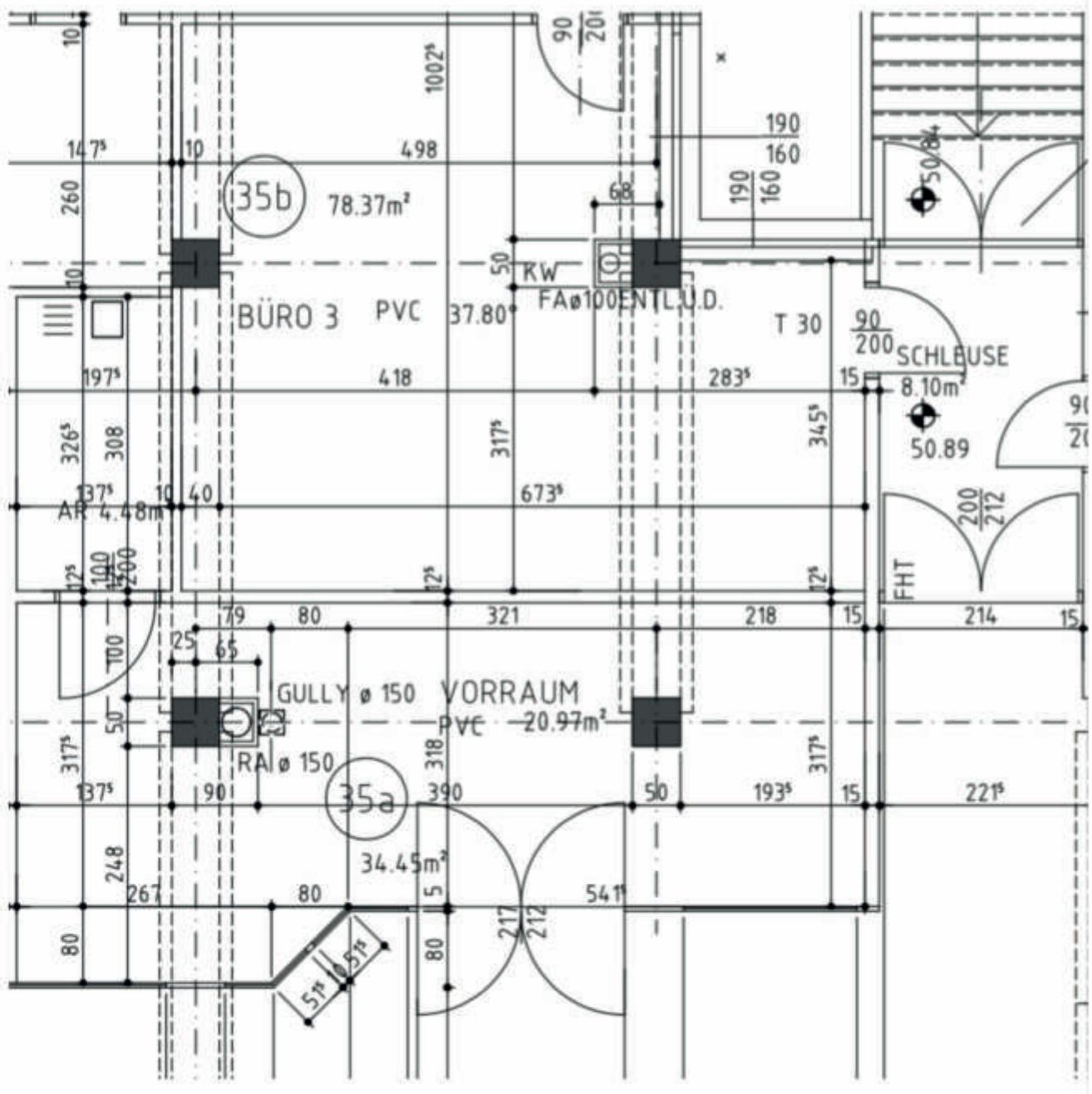
## Preisvorteile beim Strom geben wir weiter

Von Preisschwankungen bei den Energiekosten und den daraus resultierenden marktkausalen Tarifmodellen waren auch wir betroffen. Preisvorteile, die wir als Großabnehmer genießen, geben wir, 1zu1 an unsere Kunden weiter.

## 24/7 Sicherheitsdienst

Unser Security Service sorgt für Sicherheit und Zufriedenheit.  
Risikoanalysen & Gefährdungsbeurteilungen garantieren höchsten Schutz.

# Grundriss - Plan mit Bemaßung



## Grundriss - Plan - Einrichtungsvariante

Unsere Visualisierung zeigt mögliche Einrichtungsvarianten für das Objekt.





**AEAG**





## Zusatzleistungen, in Abstimmung mit dem Verein der Kaufleute Alt Erlaa, gemäß Richtlinien der Ärztekammer

Über einen jährlichen Werbebeitrag werden in Abstimmung mit dem Verein der Kaufleute Alt Erlaa Ankündigungen über Praxiseröffnungen sowie Werbe- und Marketingleistungen entsprechend der Richtlinien der Österreichischen Ärztekammer für Unternehmen im Bereich Gesundheit und Medizin.

- + Website: [www.alterlaa-kaufpark.at](http://www.alterlaa-kaufpark.at)
- + Veranstaltungen und Werbemaßnahmen



## Lage & Erreichbarkeit Für die Mieter des Wohnparks ist der Weg zu Ihnen nur ein Katzensprung.

Dank der klugen Planung des Wiener Architekten Harry Glück sind im Wohn- und Kaufpark Alt Erlaa alle Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar.

### Anfahrt mit dem eigenen PKW:

Besuchern der Einrichtungen in Alt Erlaa steht die öffentliche Tiefgarage zur Verfügung, um ihre Fahrzeuge abzustellen.

**Öffnungszeiten:** Mo-So: 0:00- 24:00 Uhr

### Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

|   |    |
|---|----|
| U-Bahn Linie Floridsdorf - Siebenhirten | U6 |
| Buslinien: 63A, 66A, 60A, 67B, 64B      |    |

Ein Unternehmen Unternehmensgruppe GESIBA  
Esslinggasse 8-10, A-1010 Wien, Tel: +43 1 534 77- 0 office@gesiba.at,  
Firmenbuchnummer HG Wien: FN 52149s, UID: ATU 38002503  
Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien