

Inserat ID: 203187

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5930.87€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 535m²

Nutzfläche: 560m²

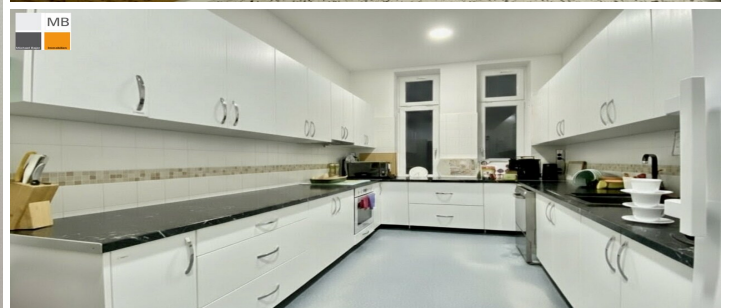
Kontaktinformationen:

Susanne Kusbach

Tel: + 43 676 790 81 82

kusbach@mb-immobilien.at

**> > Wo kleine Füße große Spuren hinterlassen
? Kindergarten sucht neue Führung I MB IMMOBILIEN
<**



Gleich losstarten ? Ihr perfekt geführter Kindergarten wartet auf Sie!

Top ausgestatteter, voll ausgelasteter Kindergarten in der Donaustadt ? sofort übernehmbar!

Sie möchten ohne Anlaufzeit in eine erfolgreiche pädagogische Einrichtung einsteigen? Dann ist diese Übernahmechance genau das Richtige. Dieser liebevoll geführte Kindergarten überzeugt

durch exzellente Ausstattung, eingespieltes Fachpersonal, beste Lage und großes Wachstumspotenzial.

Warum diese Gelegenheit einzigartig ist

? Sofort startklar ? alles vorhanden

Vollausgestatteter Kindergarten mit 700 m² Indoor + 700 m² Outdoor

Unbefristetes Mietverhältnis

Bestehender Kundenstock

Derzeit 3 voll ausgelastete Gruppen ? auf 5 Gruppen erweiterbar

Alles ist vorbereitet, organisiert und betriebsbereit

??? Professionelles, langjähriges Team

Ein eingespieltes, verlässliches Team sorgt für einen reibungslosen Betrieb:

3 Pädagog:innen

3 Assistent:innen

2 Sprachpädagog:innen (Englisch & Spanisch)

1 Sportpädagog:in

1 Koch/Köchin (täglich frisch gekocht)

1 Reinigungskraft

? Räumlichkeiten, die begeistern

5 liebevoll gestaltete Gruppenräume für Kinder von 0?6 Jahren

Jede Gruppe mit eigenem Sanitärraum

Kindgerechte Toiletten && Waschbecken

Wickelbereich für die Kleinsten

2 Kinder-Garderoben

Personal-Garderobe mit absperrbaren Spinden + 2 WCs

2 Abstellräume (Spiele/Bastelmaterial, zusätzl. Kühlschränke && Waschmaschine)

Großzügiger Stauraum für Vorräte && Materialien

Voll eingerichtetes Büro

Eigene Küche ? täglich frisch gekocht

? Traumhafter Outdoor-Bereich

Der riesige Garten ist ein echtes Highlight:

Rutsche, Schaukeln, Sandkiste, Wippe

Pflanzbeete für eigenen Gemüseanbau

Abstellraum für Outdoor-Spielzeug, Fahrzeuge && Roller

2 zusätzliche Abstellräume für Kinderwägen && Fahrräder

8?10 Autoabstellplätze für das Personal

? Perfekte Lage in der Donaustadt

Die Donaustadt zählt zu den dynamischsten und familienfreundlichsten Bezirken Wiens ? ideal für pädagogische Einrichtungen.

In unmittelbarer Nähe: BILLA, SPAR, Apotheken, Ärzte, Volksschulen, Freizeitmöglichkeiten

Top Verkehrsanbindung: Buslinien 88A, 99A, 99B, N20 Mit dem 26A zur U1 Kagran

? Warum genau jetzt zugreifen?

Stark wachsender Bezirk mit hoher Nachfrage

Moderne Wohnprojekte && internationale Urbanität (UNO-City, Seestadt Aspern)

Hohe Lebensqualität && viel Grün

Kindergarten ist voll ausgestattet, voll ausgelastet und sofort weiterführbar

MEHR als alles da!

Spiele, Bastelmaterial, Bücher, Musikinstrumente, Turngeräte, stapelbare Schlafbetten und vieles mehr sind bereits vorhanden.

Eine Chance, die nicht oft kommt.

Ideal für Pädagog:innen, Betreiber:innen oder Investor:innen, die ohne Verzögerung in ein funktionierendes, hochwertiges Konzept einsteigen möchten.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

&> &> Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <5.000m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere
Schule <2.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<1.500m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige
Geldautomat <2.500m Bank
<500m Post <500m Polizei <2.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<2.500m Straßenbahn <3.000m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss
<6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 535m²

Nutzfläche: 560m²

Zimmer: 9

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 81.9m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.9m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5930.87€

Kaution: 24000€

Nebenkosten: 1486.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Susanne

Nachname: Kusbach

Tel.: + 43 676 790 81 82

E-Mail: kusbach@mb-immobilien.at