

## **Moderne Praxisfläche in Schwechat – 2 Behandlungsräume & Wartebereich**



**Objektnummer: 21820**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Schwechat
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,72
<b>Kaltmiete (netto)</b>	995,23 €
<b>Kaltmiete</b>	995,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.582,83 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11









## Objektbeschreibung

### **Praxisfläche mit Balkon im 3. Stock – ideal für Osteopathie, Physiotherapie & ähnliche Heilberufe**

Sie sind Osteopath:in, Physiotherapeut:in oder in einem verwandten Gesundheitsberuf tätig? Sie möchten Ihre Patient:innen in gepflegtem Ambiente empfangen – alleine oder im Rahmen einer Praxisgemeinschaft? Dann ist diese voll ausgestattete und etablierte Praxisfläche im Herzen von Schwechat genau das Richtige für Sie.

### **Highlights der Praxis**

- **45 m<sup>2</sup> Praxisfläche + 9 m<sup>2</sup> Balkon/Loggia** (mit Blick ins Grüne)
- **2 helle Behandlungsräume** mit hochwertigem Parkettboden
- **Empfangs- und Wartebereich** mit Garderobe und Sitzgelegenheit
- **Badezimmer mit Dusche und Waschbecken**
- Voll ausgestattet: **Behandlungsliegen, Schreibtische, Stühle, Stauraum, Dekoration, Teeküche**
- **Barrierefrei** erreichbar über den Lift
- **Modernes Gebäude mit großzügigem, gepflegtem Eingangsbereich**
- Praxisgemeinschaft bereits etabliert – aktuell:  
Osteopathie, Physiotherapie, Podotherapie

### **Geeignet für:**

- Einzelpraxen oder neue Mitglieder einer **Praxisgemeinschaft**
- Osteopathie, Physiotherapie, Logopädie, Shiatsu, Ergotherapie, Podotherapie, Massage u. Ä.
- Praxisstart oder Erweiterung in bestehende Infrastruktur

## **Inventar – optional gegen Ablöse übernehmbar**

Das hochwertige und gut erhaltene Inventar eignet sich ideal für einen sofortigen Start.

Unter anderem vorhanden:

- **Therapieliegen (Marke Enraf Nonius)**, höhenverstellbar mit Rundum-Railing
- **Schreibtische, Rollhocker, Bürostühle, Sessel**
- **Versperrbare Büroschränke & Spinde**
- **Wartebereichs-Mobiliar** inkl. Sitzbank & Garderobe
- **Regale, Kochnische, Badezimmereinrichtung**

*Detaillierte Inventarliste auf Anfrage erhältlich.*

*Ablöse nach Vereinbarung mit der Eigentümerin.*

**Gesamtmiete: EUR 995,23**

**beziehbar ab 01. Juli 2025**

**RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap