

## Neues Premium-Physiotherapiezentrum mit ca. 116 m<sup>2</sup> – Top-Lage



Hochwertig ausgestattete Praxisräume

**Objektnummer: 5660/7772**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	116,42 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

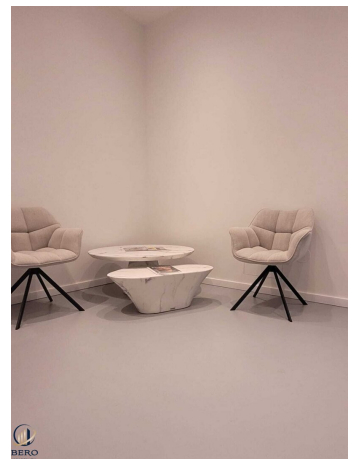


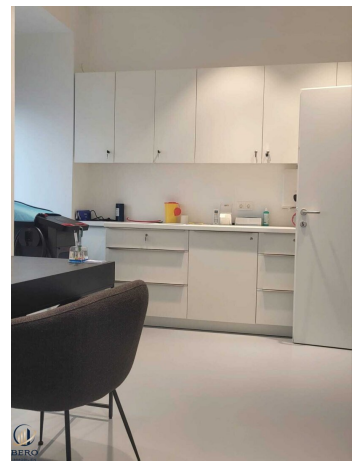
### **Beatrix Fötsch**

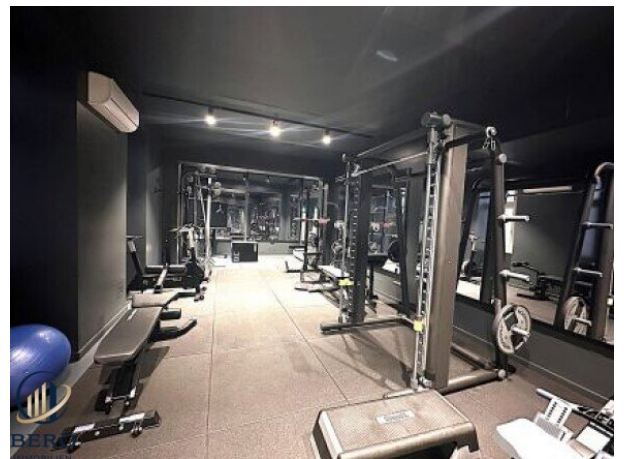
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

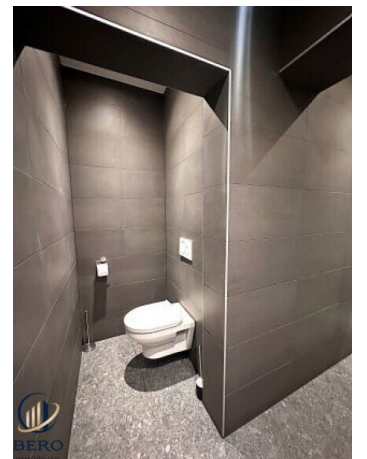
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

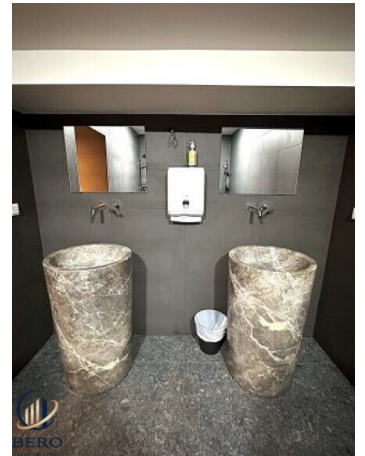
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





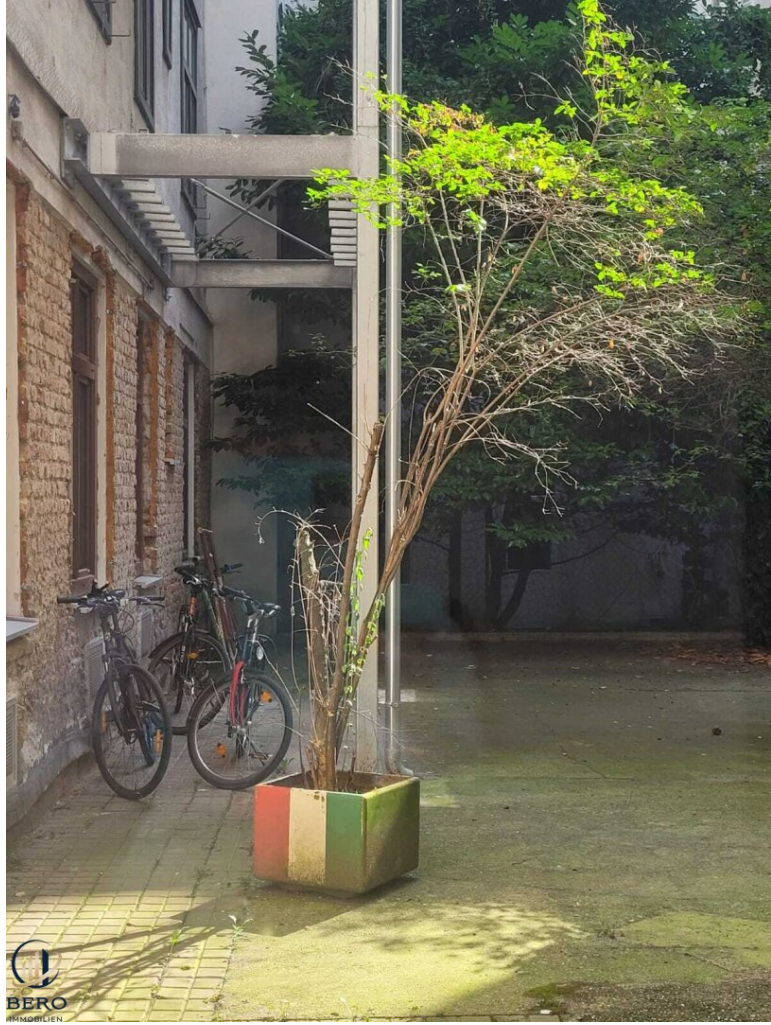






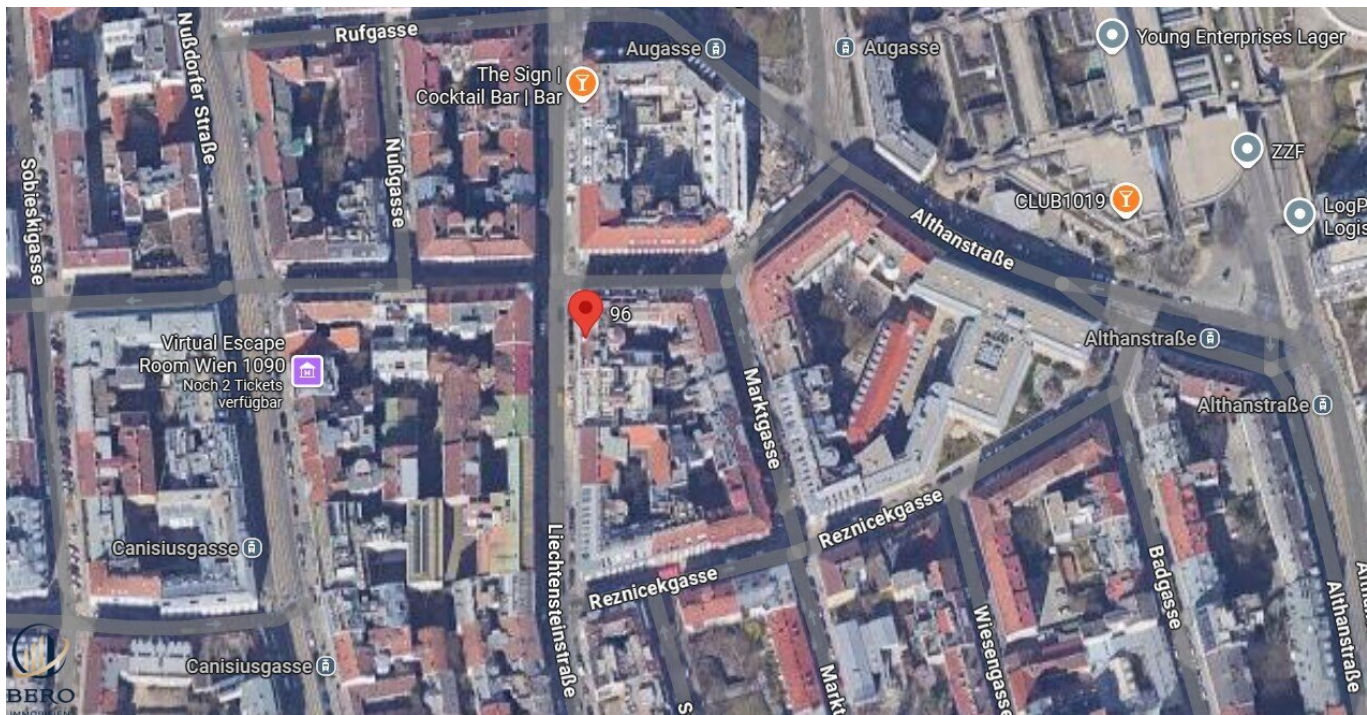












# Objektbeschreibung

**„Modernes Physiotherapiezentrum – Exzellente Lage, höchste Ausstattung, perfekte Patientenversorgung“**

Dieses **hochwertig ausgestattete Physiotherapiezentrum** in **besten Lage des 9. Bezirks** bietet auf rund **116,42 m<sup>2</sup>** modernste **Praxisflächen** für **Physiotherapeuten, Ärzte** und **Gesundheitsdienstleister**.

Die durchdachte Raumaufteilung, eine umfassende technische Infrastruktur sowie die direkte Nähe zu einem renommierten "Medcenter" mit zahlreichen Fachärzten schaffen ideale Voraussetzungen für eine **effiziente Patientenversorgung** und **interdisziplinäre Zusammenarbeit**. Der **großzügige Trainings- und Therapieraum**, die **exklusive Alleinnutzung eines ca. 99,5 m<sup>2</sup> großen Innenhofs** sowie zwei **hochwertig ausgestattete Behandlungsräume** machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot für Therapeuten, Investoren und Mediziner.

**Vereinbaren Sie umgehend einen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Physiotherapiezentrum präsentieren zu dürfen!**

## Vorteile eines Physiotherapiezentrums

Dieses Therapiezentrum bietet Ärzten, Therapeuten und Investoren zahlreiche Vorteile:

- **Interdisziplinäre Zusammenarbeit** – durch unmittelbare Nähe zu Fachärzten und Kliniken
- **Effizienzsteigerung** – optimierte Behandlungsabläufe durch perfekte Raumaufteilung
- **Hohe Patientenfrequenz** – attraktive Lage in einem etablierten medizinischen Hotspot
- **Investorenfreundlich** – sehr gute Vermietbarkeit, nachhaltige Wertsteigerung, **keine zusätzlichen Investitionskosten**

## Optimale Lage & öffentliche Anbindung

Die vollsanierte Praxis befindet sich in der **Liechtensteinstraße**, einer der gefragtesten Adressen im 9. Bezirk, nur wenige Schritte vom **Palais Liechtenstein** entfernt.

### Hervorragende Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U4 Rossauer Lände & U6 Währinger Straße (je ca. 400 m)
- **Straßenbahn:** Linien 1, D, 37, 38, 40, 41 und 42 in unmittelbarer Nähe
- **Buslinien:** Mehrere Anbindungen ab ca. 150 m
- **Bahnhöfe:** Spittelau & Franz-Josefs-Bahnhof ca. 400 m entfernt

Die zentrale Lage, die Nähe zum 1. Bezirk und die medizinische Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung sorgen für eine hohe Frequenz und exzellente Sichtbarkeit.

## Fakten im Überblick

Das **Physiotherapiezentrum** bietet eine **hochwertige Komplettausstattung**, die sich nahtlos an die Bedürfnisse moderner Praxen anpasst:

- **Nutzfläche:** ca. 116,42 m<sup>2</sup>
- **Innenhof:** ca. 99,5 m<sup>2</sup> (exklusive Nutzung)
- **Objektart:** Physiotherapiezentrum
- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum
- **Bauart:** Repräsentativer Altbau
- **Zustand:** Vollsaniert & bezugsfertig

- **Barrierefreier Zugang**
- **Zwei** hochwertige **Behandlungsräume**, getrennt begehbar
- **Großzügiger Trainings- & Therapieraum** (Fitnesscenter ca. 42,28 m<sup>2</sup>)
- Separate **Umkleiden & Duschen** für Patienten
- **Teeküche & Aufenthaltsbereich**
- **Getrennte WC-Anlagen** (Patienten & Personal)
- WLAN in allen Räumen
- **Vollständige Klimatisierung**
- **Inklusive** moderner **Lüftungstechnik**
- **Designer-Mobiliar** inklusive
- **Soundsystem** von "Sonos"
- **Moderne Office-Infrastruktur**
- **Optimale Raumakustik** für eine ruhige und angenehme Atmosphäre
- **Keine weiteren Investitionen erforderlich**

## Fazit

Dieses **Premium-Physiotherapiezentrum** bietet eine **einmalige Gelegenheit**, in eine der besten medizinischen Lagen Wiens zu investieren oder eine hochwertige Praxis zu betreiben. Die Kombination aus **erstklassiger Lage, modernster Ausstattung** und **strategischem Synergiepotenzial** macht dieses Objekt zu einem **Premium-Investment** – ideal für Physiotherapeuten, Ärzte, Gesundheitsdienstleister und Investoren.

## Vermerk

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe oder sonst notwendigen technischen Gründen ergaben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap