Neues Premium-Physiotherapiezentrum mit ca. 116 m² – Top-Lage



Hochwertig ausgestattete Praxisräume

Objektnummer: 5660/7772

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	116,42 m²
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

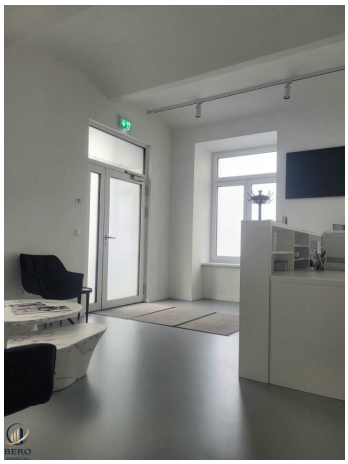
Uwe Fallmann

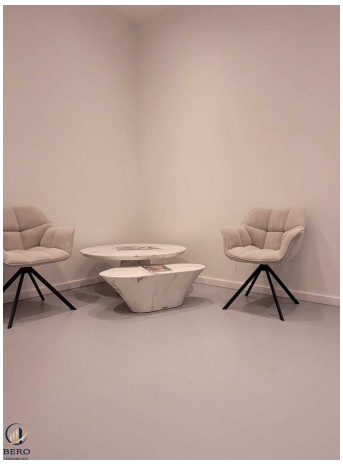
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

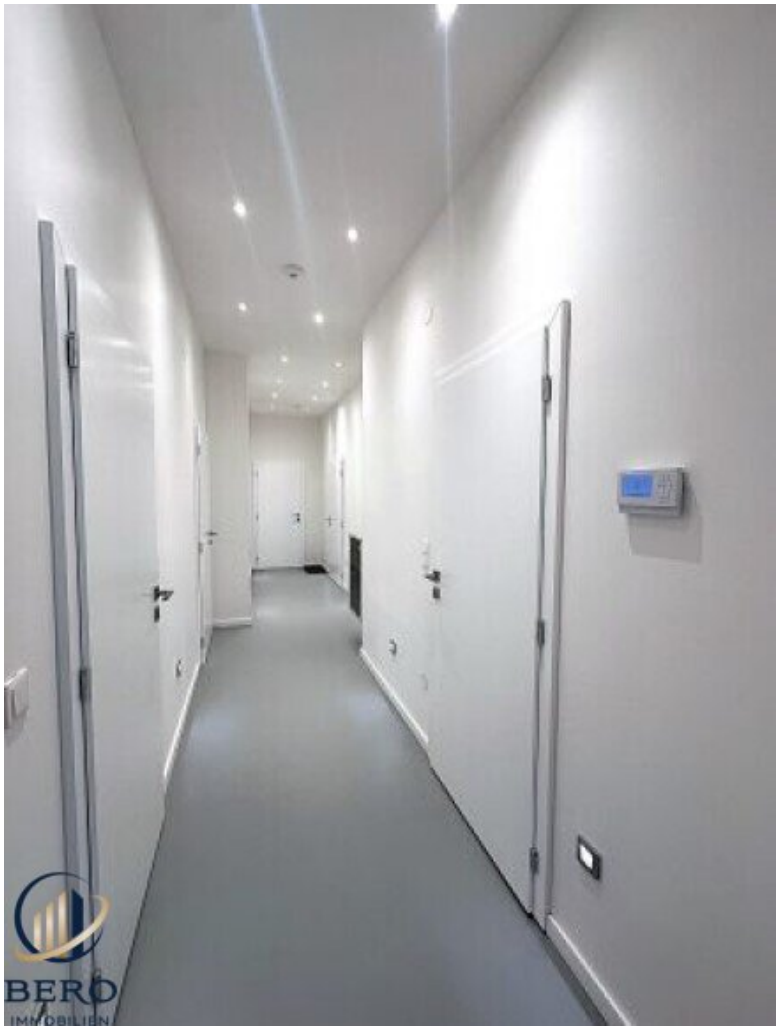
T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

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

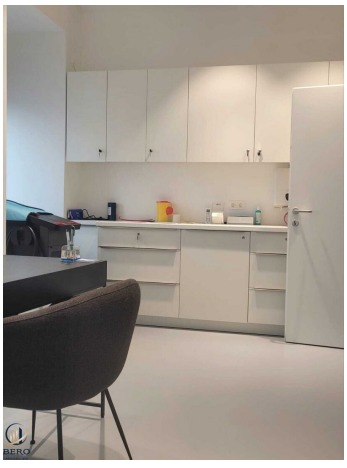




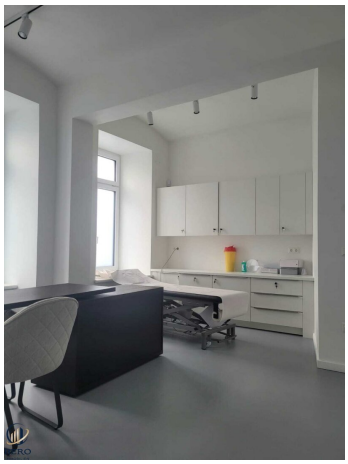


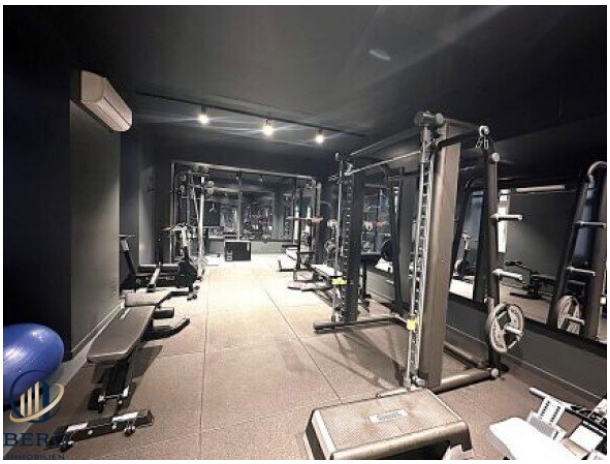




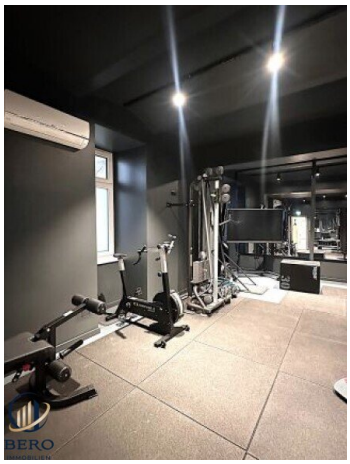






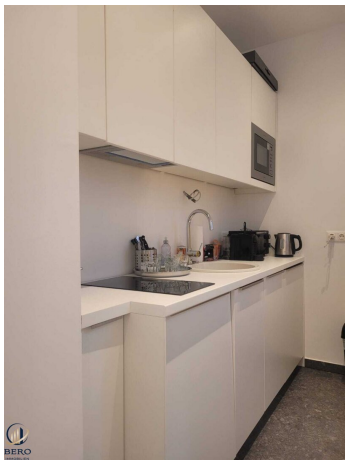


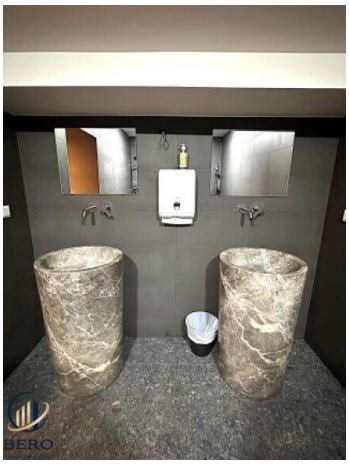




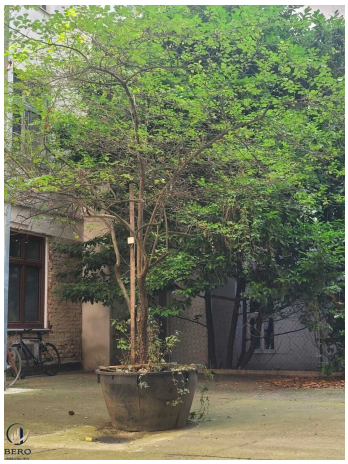






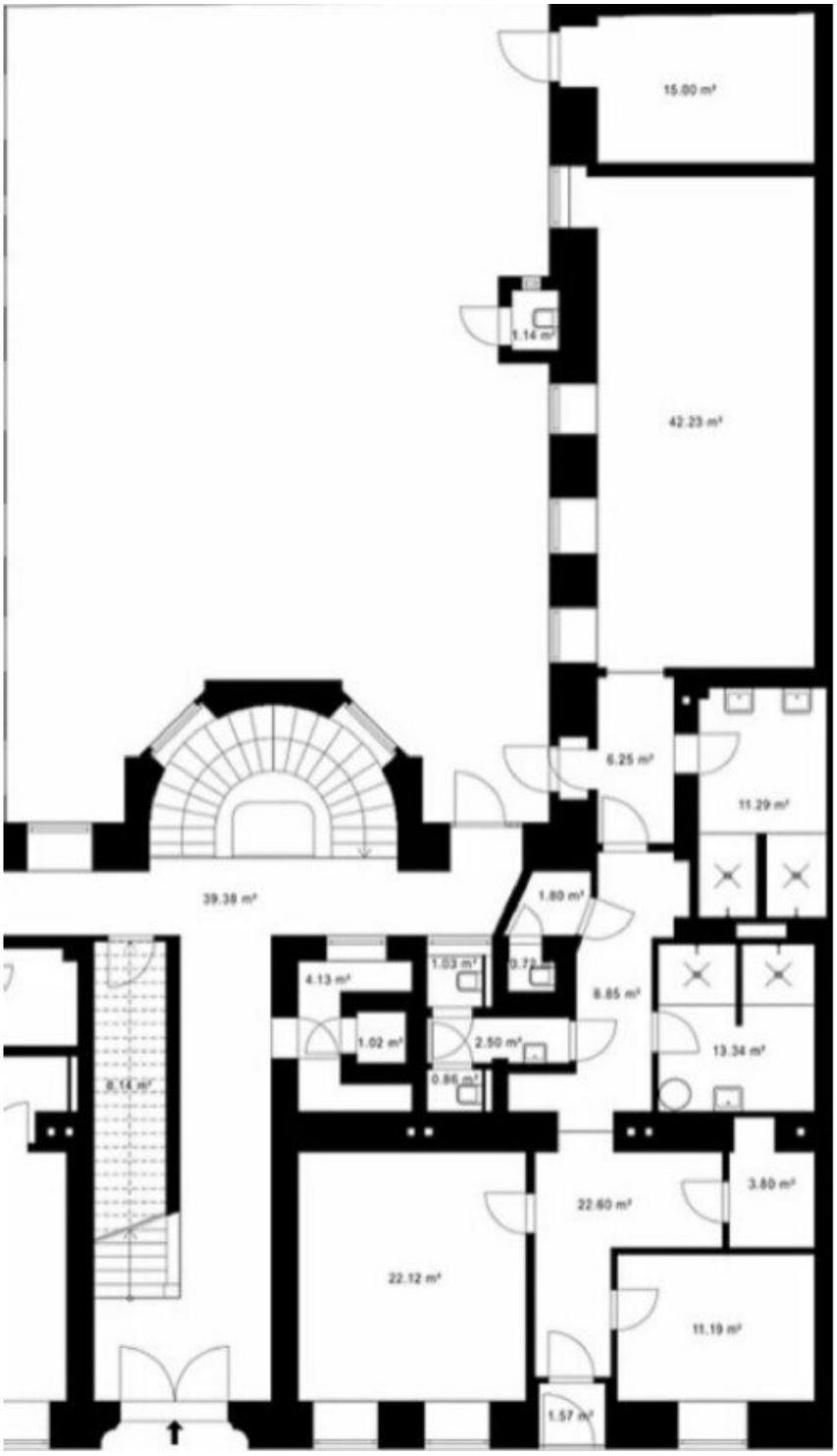




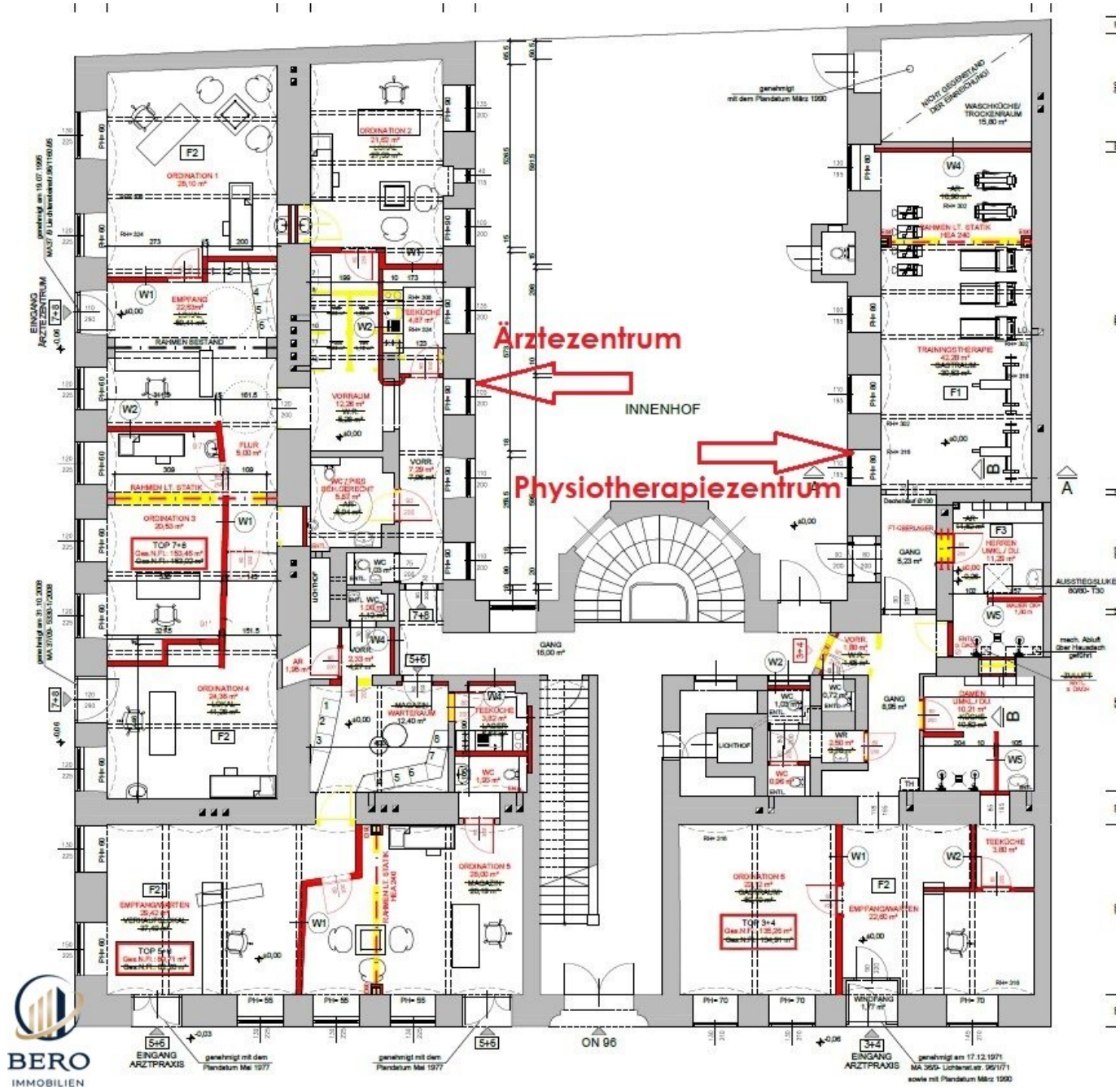




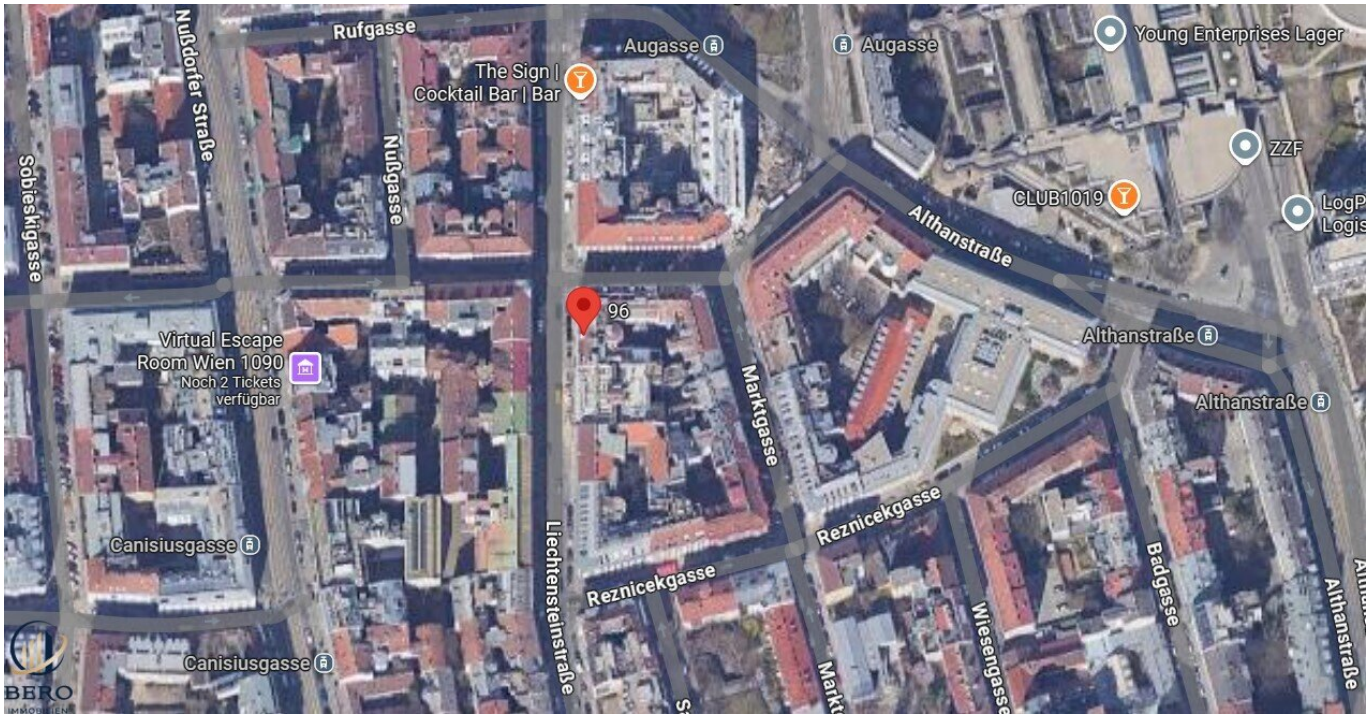

BERO
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN


Rufgasse
Nußdorfer Straße
Nußgasse
Sobieskigasse
Augasse
Augasse
The Sign | Cocktail Bar | Bar
Young Enterprises Lager
ZZF
CLUB1019
Althanstraße
96
Althanstraße
Althanstraße
Virtual Escape Room Wien 1090
Noch 2 Tickets verfügbar
Marktgasse
Canisiusgasse
Liechtensteinstraße
Reznicekgasse
Reznicekgasse
Badgasse
Canisiusgasse
Althanstraße

Objektbeschreibung

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

Dieses **hochwertig ausgestattete Physiotherapiezentrum** in **bester Lage des 9. Bezirks** bietet auf rund **116,42 m²** 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 m² 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 m²
- **Innenhof:** ca. 99,5 m² (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 m²)
- 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.

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