MEDIZINISCHE ELEGANZ ÜBER DEN DÄCHERN WIENS: ORDINATION MIT 6-7 PRAXISRÄUMEN IM ICON VIENNA IM 15. STOCK AM HAUPTBAHNHOF



Objektnummer: 4760/627

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	413,77 m²
Heizwärmebedarf:	A 17,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	16.060,00 €
Kaltmiete (netto)	13.780,00 €
Kaltmiete	16.060,00 €
Betriebskosten:	2.280,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

T +43 664 847 56 56



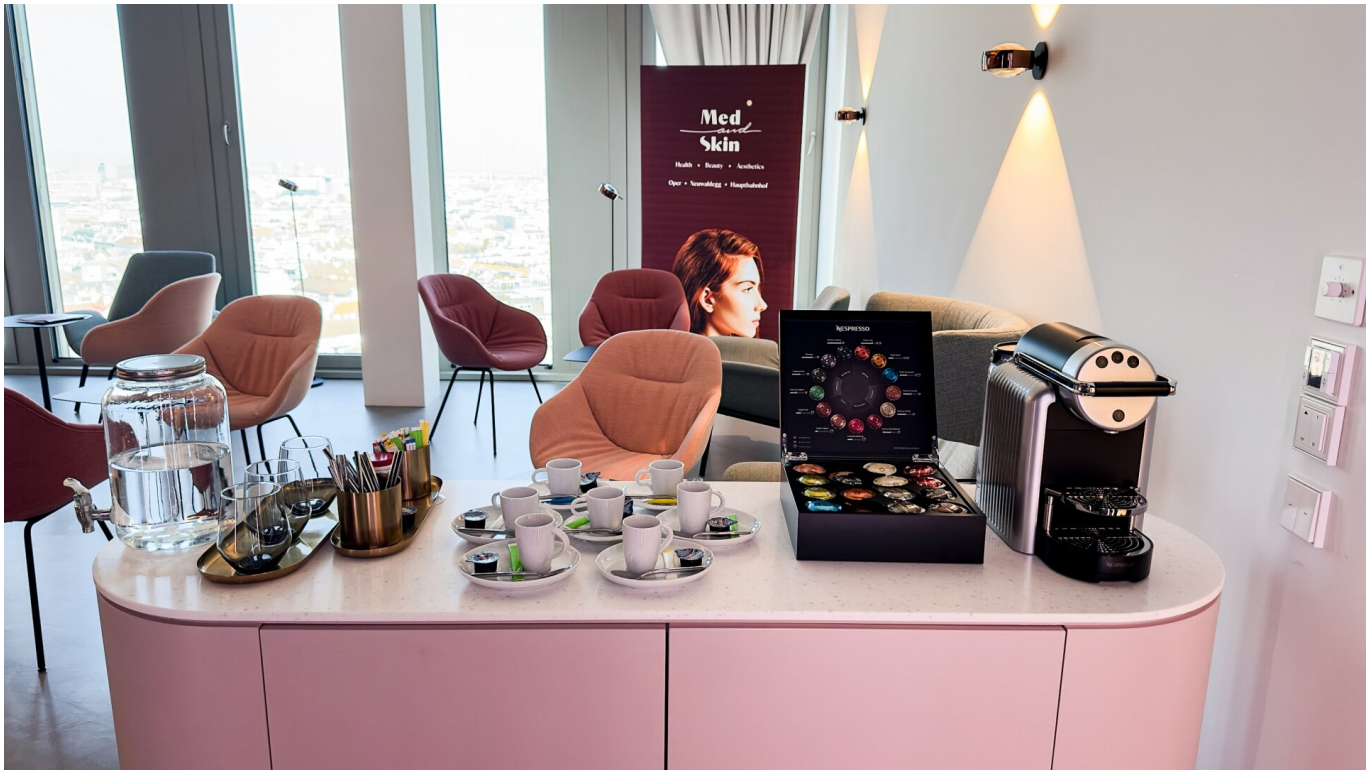





YOU'RE
GLOWING



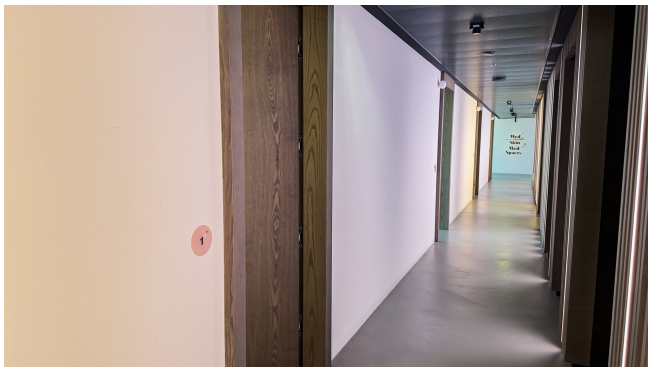



Med
and
Skin
Health • Beauty • Aesthetics
Oper • Neuwahlegg • Hauptbahnhof
NESPRESSO












ULTRA NITRILE
HB
RICHTIG HÄNDEWASCHEN
HORIZON 24-AH


Asclepion




LUTRONIC






RICHTIG HÄNDEWASCH
mindestens 30 Sekunden





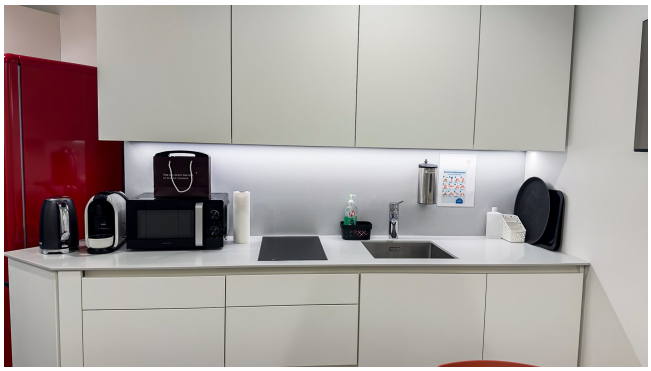

Gesundheit
schenken
Ästhetik
Haut oder
Venenvorsorge
Kosmetik
Med
Skin






SkinCeuticals
VISIA


HOW'S IT
GLOWING?



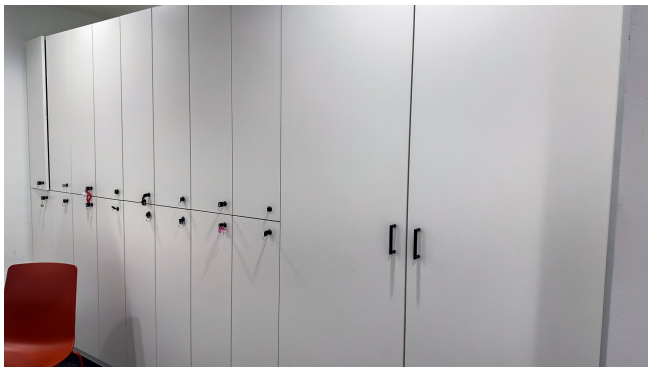








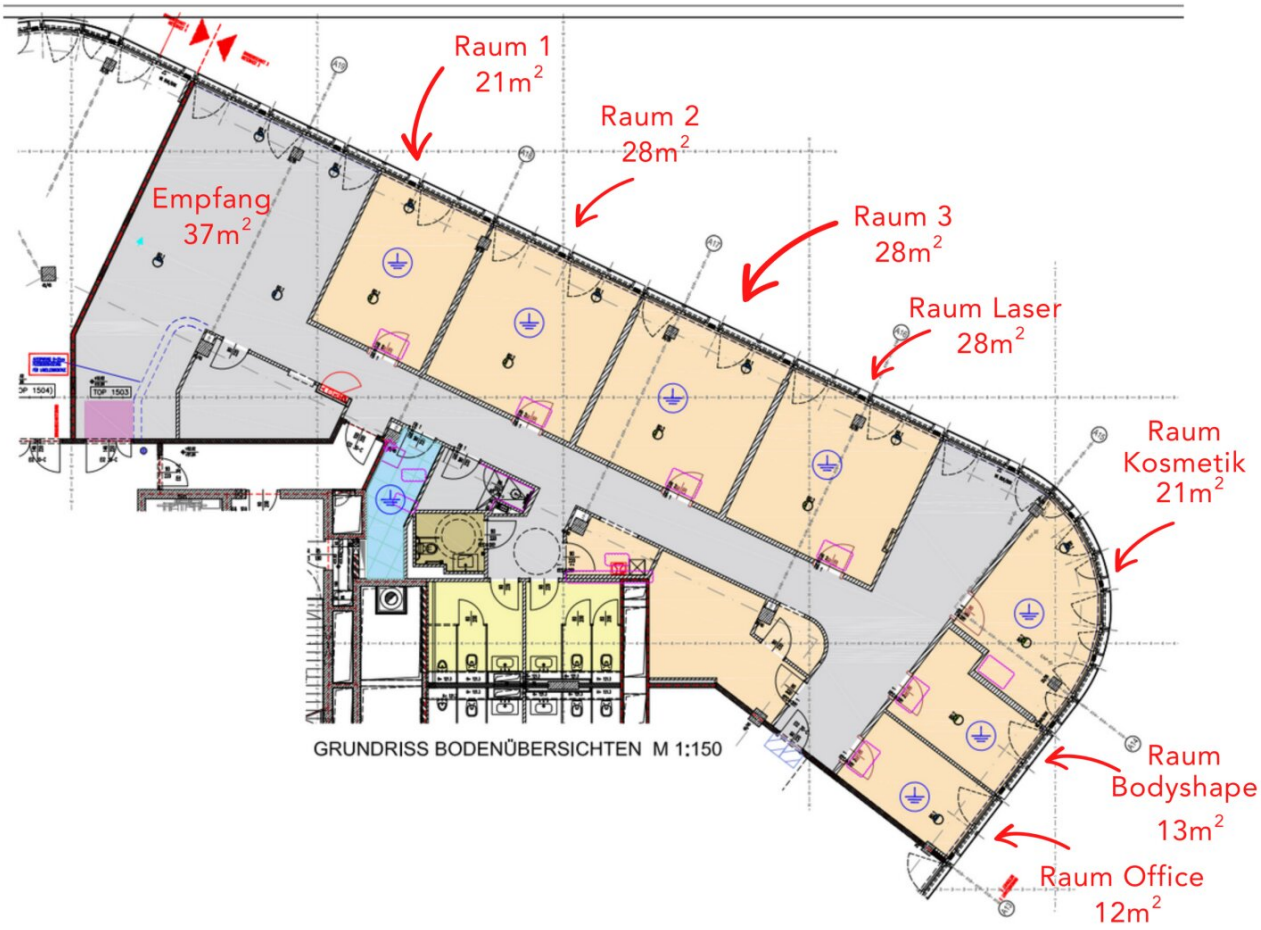





Amica






Raum 1
21m²
Raum 2
28m²
Empfang
37m²
Raum 3
28m²
Raum Laser
28m²
Raum
Kosmetik
21m²
Raum
Bodyshape
13m²
Raum Office
12m²
GRUNDRISS BODENÜBERSICHTEN M 1:150

Objektbeschreibung

Die **großzügigen**, hohen und bestens ausgestatteten **Behandlungs- und Warteräume** schaffen eine entspannende Wohlfühlatmosphäre für Patienten.

Nun gibt es die Möglichkeit, **diese außerordentlich hochwertig ausgestattete Ordination - mit zur Zeit sechs Behandlungsräumen und einem Backoffice-Raum (sieben Behandlungsräume möglich) - sowie einem sehr angenehmen Empfangsbereich mit einer Investionsablöse zur Miete zu übernehmen.**

Zur Zeit wird die Ordination als hochwertiges Haut-, Beauty- und Laserzentrum geführt, die Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch vielfältig.

Übernahmekonditionen für diesen gut eingeführten Ordinationsplatz:

Investitionsablöse	€ 600.000,00
Miete monatl.	€ 13.780,00
BK inkl. Strom / Heizung:	ca. € 2.280,00 pm
Vertragsdauer:	mind. 6 Jahre
Kaution:	3 - 5 BMM

Weiters fallen die Kosten für die Vertragserrichtung und die Vergebührung des Mietvertrages an.

AUSSTATTUNG ORDINATION:

- 7 Ordinationsräume mit der Größe von
  * 3 Räume mit einer Größe von ca. 28 m2
  * 2 Räume mit einer Größe von ca. 21 m2
  * 2 Räume mit einer Größe von ca. 12 m2
- Wartebereich für Patienten mit ca. 36 m2

- Aufenthaltsraum mit ca.18 m2

- repräsentativer Allgemeinbereich mit ca. 17 m2 (der derzeit auch als Infusionsraum genutzt wird)

- Tischlermöbel mit Design-Charakter

- Designer-Lampen, Stühle, Spiegel und andere hochwertige und geschmackvolle Einrichtungsgegenstände

- vollständige Büroausstattung

- praktische Details für einen optimalen Ablauf

- alle Behandlungsräume mit Waschtischen und Stauraum

- WLAN-Zugang für Ärzte und für Patienten

ZERTIFIZIERUNG GEBÄUDE:

THE ICON VIENNA ist mit der „LEED Platinum“-Zertifizierung sowie mit der "BREEAM Excellent" Zertifizierung ausgezeichnet und gehört somit zu den nur 14 Gebäuden, die in ganz Österreich den höchsten international etablierten Nachhaltigkeits-Standard erreicht haben.

Mit den Zertifikaten wird die ganzheitliche Qualität des Gebäudes in puncto Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Nutzerkomfort detailliert und nachvollziehbar ausgewiesen.

Durch den Einsatz intelligenter Technologien und hocheffizienter Beleuchtungs-, Energie- und Lüftungskonzepte wird der Gesamtenergieverbrauch der Liegenschaft stark reduziert. Die Dachbegrünung und die natürliche Beleuchtung wirken sich nicht nur positiv auf die Umwelt aus, sondern erhöhen auch die Lebensqualität am gesamten Standort.

Die ausgewiesene Nachhaltigkeit im Objekt trägt zum Ziel der PIMCO Prime Real Estate bei, die CO2-Emissionen in gesamten Immobilienportfolio bis 2025 um 25% zu reduzieren und bis 2050 CO2-neutral zu sein.

THE ICON VIENNA – das Landmark am Wiener Hauptbahnhof – setzt mit seinen drei unterschiedlichen hohen Türmen ein stadtbildprägendes architektonisches Zeichen.

LAGE:

Direkt an der Verkehrsader Wiedner Gürtel gelegen mit direktem Zugang zur Bahnhofshalle.

DIREKTZUGANG zum Hauptbahnhof Wien:

U-Bahn: U1 (ca. 6 Minuten zum Stephansplatz)

S-Bahn: S1, S2, S3, S60, S80

Bus: 13A, 69A, Regionalbusse

Straßenbahn: D, O, 18

Flughafen-Direktverbindung & Fernzüge-Hauptknotenpunkt

Schnelle Autobahn-Erreichbarkeit (A4, A23) & gut ausgebaute RadwegeIn unmittelbarer Nähe des Wiener Stadtzentrums und mit einem Durchgang zum Hauptbahnhof bietet THE ICON VIENNA höchste Lebensqualität mit schneller Erreichbarkeit vieler wichtiger Punkte im Stadtgebiet.

ERREICHBARKEIT:

ZU FUSS

HAUPTBAHNHOF	DIREKTZUGANG
SCHLOSS BELVEDERE	5 MIN
SCHWARZENBERGPLATZ	15 MIN
INNENSTADT	20 MIN

MIT DER U-BAHN

KARLSPLATZ	5 MIN
STEPHANSPLATZ	7 MIN
SCHWEDENPLATZ	10 MIN
MESSE	15 MIN

MIT DEM AUTO

RINGSTRASSE	3 MIN

INNENSTADT	5 MIN
FLUGHAFEN	20 MIN
ZUFAHRT A23	3 MIN

The spacious, high-ceilinged, and impeccably equipped treatment and waiting rooms provide a relaxing and welcoming atmosphere for patients.

There is now an opportunity to lease this exceptionally high-quality medical office—with six current treatment rooms, a back-office room (potentially seven treatment rooms), and a comfortable reception area—through a one-time investment transfer.

Currently operating as a premium dermatology, beauty, and laser center, the practice offers a variety of potential uses.

Terms for Taking Over This Well-Established Medical Office:

Investment Transfer:	€ 600,000.00 (excl. VAT, VAT-exempt)
Monthly Rent:	€ 13.780,00
Operating Costs (incl. electricity/heating):	approx. € 2.280,00 pm
Dauer	6 years at least
Security Deposit:	3 - 5 monthly gross rents

Additional costs include contract drafting and registration fees.

MEDICAL OFFICE AMENITIES:

- **7 treatment rooms**:
    - 3 rooms approx. 28 m² each
    - 2 rooms approx. 21 m² each
    - 2 rooms approx. 12 m² each

- **Patient waiting area:** Approx. 36 m²
- **Staff lounge:** Approx. 18 m²
- **General representative area:** Approx. 17 m² (currently used as an infusion room)
- **High-quality custom furniture** with a designer aesthetic
- Designer lamps, chairs, mirrors, and tasteful furnishings
- Fully equipped office setup
- Practical features for seamless workflows
- All treatment rooms equipped with sinks and storage
- Wi-Fi access for doctors and patients

BUILDING CERTIFICATIONS:

THE ICON VIENNA boasts "LEED Platinum" and "BREEAM Excellent" certifications, making it one of only 14 buildings in Austria to achieve the highest international sustainability standards.

These certifications highlight the building's excellence in economic efficiency, energy performance, and user comfort.

Through intelligent technologies and highly efficient lighting, energy, and ventilation systems, the property significantly reduces overall energy consumption. Features such as green roofs and natural lighting enhance environmental benefits while improving overall quality of life.

The building's sustainability aligns with PIMCO Prime Real Estate's goals to reduce CO2 emissions across their portfolio by 25% by 2025 and to achieve carbon neutrality by 2050.

LOCATION:

THE ICON VIENNA stands as a landmark at Vienna's Hauptbahnhof, featuring three iconic towers with direct access to the railway concourse.

- **Public Transportation Access:**
    - **Subway:** U1 (Approx. 6 minutes to Stephansplatz)
    - **Suburban Trains:** S1, S2, S3, S60, S80
    - **Buses:** 13A, 69A, Regional Buses
    - **Trams:** D, O, 18
    - **Airport Link & Long-Distance Trains**

- **Driving Access:**

- Quick connections to the **A4 and A23 highways**

- Extensive bike lane network

ACCESSIBILITY:

Walking Distance:

HAUPTBAHNHOF	DIREKTZUGANG
SCHLOSS BELVEDERE	5 MIN
SCHWARZENBERGPLATZ	15 MIN
INNENSTADT	20 MIN

With the Subway:

KARLSPLATZ	5 MIN
STEPHANSPLATZ	7 MIN
SCHWEDENPLATZ	10 MIN
MESSE	15 MIN

By Car

RINGSTRASSE	3 MIN
INNENSTADT	5 MIN
FLUGHAFEN	20 MIN
ZUFAHRT A23	3 MIN

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap