# Premium-Ärztezentrum im Eigentum mit rund 370 m² – Top-Lage im Herzen Wiens



Empfangsbereich 2

**Objektnummer: 5660/7853** 

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
District
Sterreich
PLZ/Ort:
Descript
Sterreich
1090 Wien
Voll\_saniert
Alter:
Altbau
Nutzfläche:
Alt90,43 m²

2.900.000,00 €

Provisionsangabe:

Kaufpreis:

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.









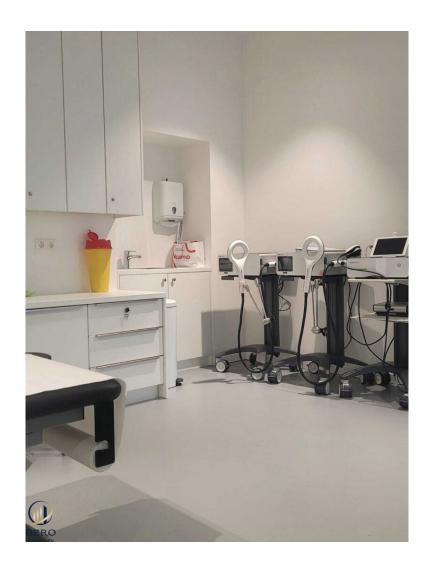












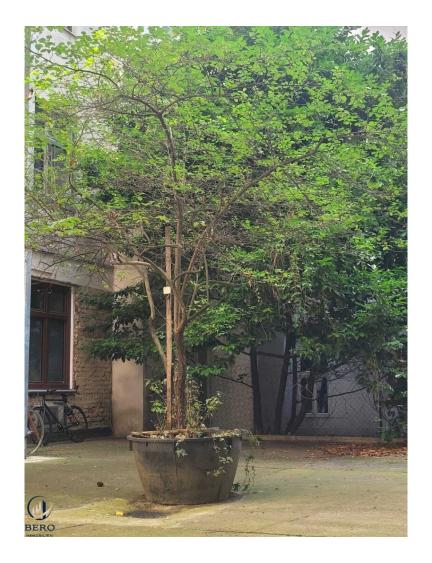






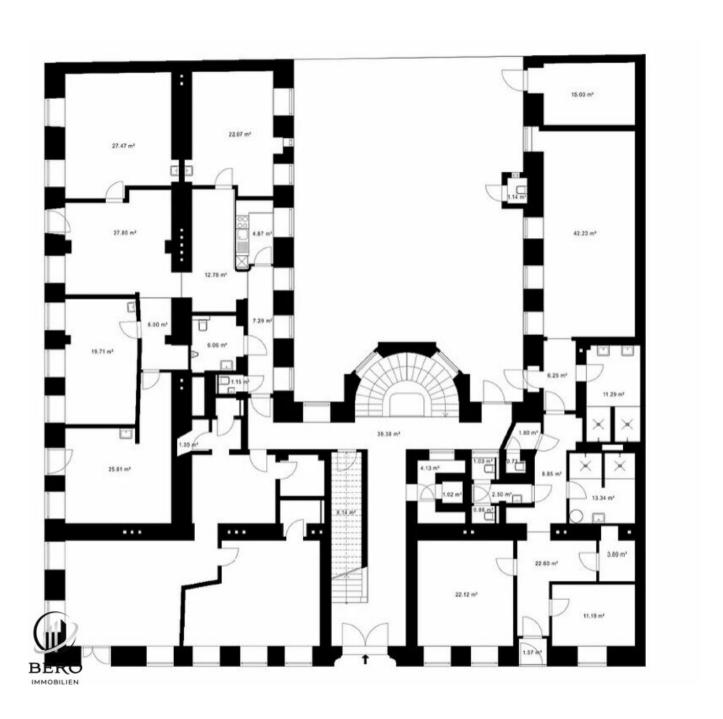


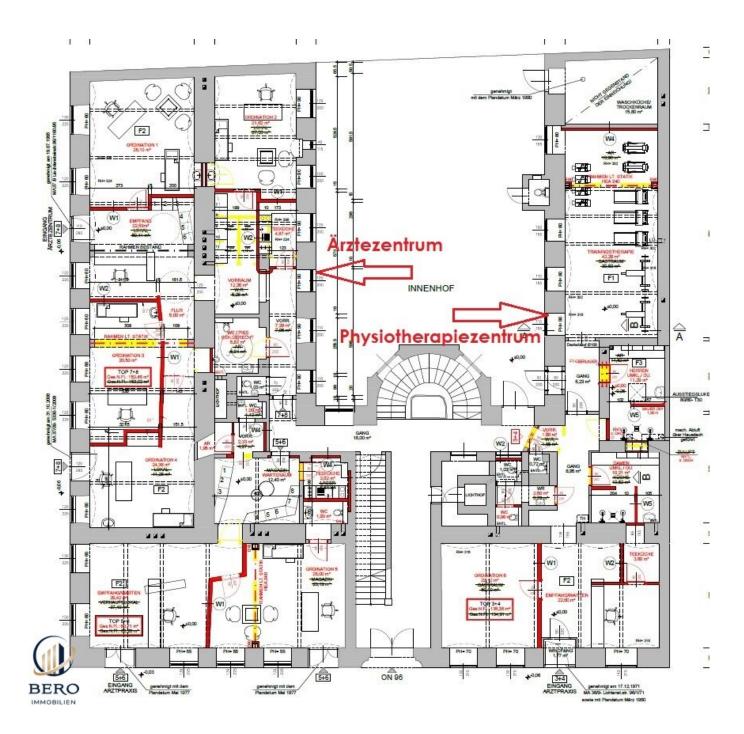


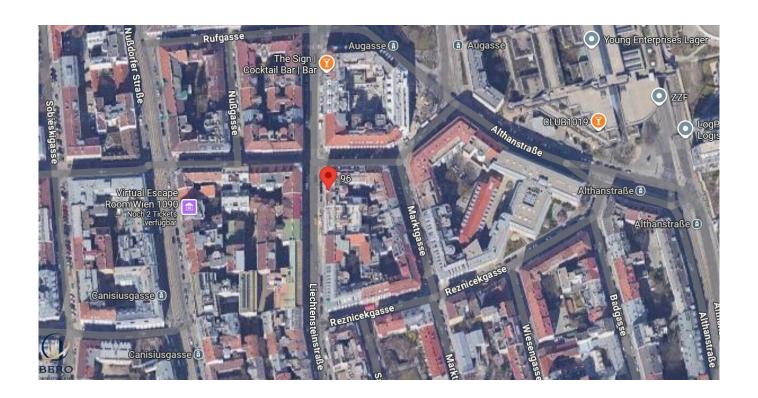












# **Objektbeschreibung**

"Modernes Ärztezentrum im Herzen Wiens – Optimale Lage, perfekte Ausstattung, beste Patientenversorgung"

Dieses Ärztezentrum im Premiumsegment und in bester Lage des 9. Bezirks, bietet auf ca. 370 m² modernste Praxisräume für Fachärzte, Physiotherapeuten und Gesundheitsdienstleister. Die einzelnen Flächen sind voll ausgestattet, hochwertig designt und erfüllen höchste medizinische Standards. Dank des integrierten Eingriffsraums lassen sich kleinere operative Eingriffe direkt vor Ort durchführen – eine optimale Lösung für effiziente Patientenversorgung. Entdecke Gesundheit & Wellness auf höchstem Niveau, wo Spezialisten aus allen Bereichen zusammenkommen, um eine außergewöhnliche Leistung und Versorgung zu bieten!

Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Immobilie präsentieren zu dürfen.

## Vorteile eines Ärzte- & Gesundheitszentrums

Ein Standort wie dieser bietet Ärzten, Therapeuten und Investoren zahlreiche Vorteile:

- Interdisziplinäre Zusammenarbeit: Hohe Synergien zwischen verschiedenen Fachbereichen
- Effizienzsteigerung: Kurze Wege für Patienten, schnelle Diagnosen & optimierte Behandlungsabläufe
- Sehr gute Patientenfrequenz: Zentrale Lage sorgt für nachhaltige Auslastung
- Hohe Attraktivität für Investoren: Sehr gute Vermietbarkeit, langfristige Wertsteigerung, keine Anfangsinvestitionen erforderlich.

Die unmittelbare Nähe zum **1. Bezirk** und die hervorragende **öffentliche Verkehrsanbindung** machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Ärzte und Therapeuten als auch für Patienten, die ohne Auto anreisen.

#### **Fazit**

Dieses Ärzte-Center bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer der besten medizinischen Lagen Wiens zu investieren oder eine hochwertige Praxis zu betreiben. Die Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, modernster Ausstattung und einer exzellenten Lage macht dieses Objekt zu einem Premium-Investment – sowohl für Ärzte als auch für Kapitalanleger.

# Optimale öffentliche Verkehrsanbindung & Lage

# Perfekt an das Wiener Verkehrsnetz angeschlossen:

- U-Bahn: U4 Rossauer Lände und U6 Währinger Straße sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt
- Straßenbahn: Linien 1, D, 37, 38, 40, 41 und 42 liegen in unmittelbarer Nähe
- Buslinien: Mehrere Busverbindungen innerhalb von 150 m
- Bahnhof Spittelau & Franz-Josefs-Bahnhof in ca. 400 m Entfernung

Diese dichte Anbindung gewährleistet, dass Patienten, Ärzte und MitarbeiterInnen das Ärztezentrum schnell und bequem erreichen können – selbst aus angrenzenden Bezirken oder aus Wien-Umgebung kommend.

- Nähe zum 1. Bezirk & hochfrequentierte Lage
- Der 1. Bezirk ist fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar
- Hohe Patientenfrequenz durch zentrale Lage im medizinischen Hotspot Wiens
- In direkter Umgebung: Palais Liechtenstein, Medizinische Universität Wien,

zahlreiche Kliniken, Apotheken und renommierte Privatpraxen

• Diese zentrale Positionierung macht das Ärztezentrum zu einem idealen Standort für medizinische Versorgung auf höchstem Niveau und erhöht gleichzeitig die Sichtbarkeit und Attraktivität für Patienten.

# Highlights auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 369,43 m²
- Im Erdgeschoss eines repräsentativen Altbaus gelegen
- Vollsaniert
- Bezugsfertig
- ÖQ-med.-konforme Bauweise
- Nutzung: Ärztezentrum / Ambulatorium
- Wohnungseigentum
- Sehr gute Vermietbarkeit und hohe Renditen

# **Technische Ausstattung & Raumaufteilung**

Das Ärztezentrum bietet eine Komplettversorgung auf höchstem Niveau und ist sowohl funktional als auch repräsentativ gestaltet.

• 6 moderne Ordinationen (ca. 27,47 m² | ca. 20,99 m² | ca. 19,71 m² | ca. 28,59 m² | ca.

# 22,12 m<sup>2</sup> | ca. 11,16 m<sup>2</sup>

- Eingriffsraum: ca. 25,81 m² für ambulante & chirurgische Eingriffe
- Trainings- & Therapieraum: ca. 42,28 m²
- Empfangs- & Wartebereiche
- Umkleiden
- Teeküche
- Getrennte WC-Anlagen (Patienten & Personal)
- 3 barrierefreie Zugänge für uneingeschränkten Zugang
- Alle Räume vollständig klimatisiert
- Designer-Mobiliar inklusive
- Sonos-Soundsystem
- WLAN in allen Räumen
- Moderne Office-Infrastruktur
- Keine zusätzlichen Investitionskosten notwendig

## Vermerk & weiterführende Informationen

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