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:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	369,43 m²
Kaufpreis:	2.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

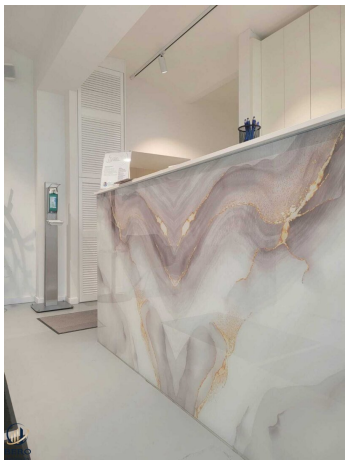
Uwe Fallmann

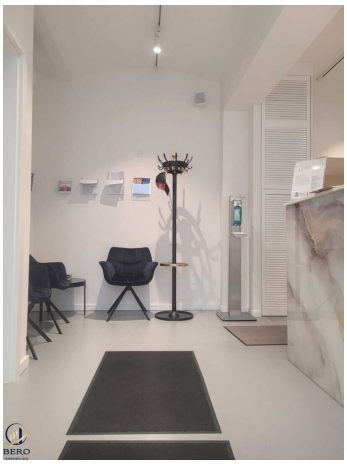
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

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

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







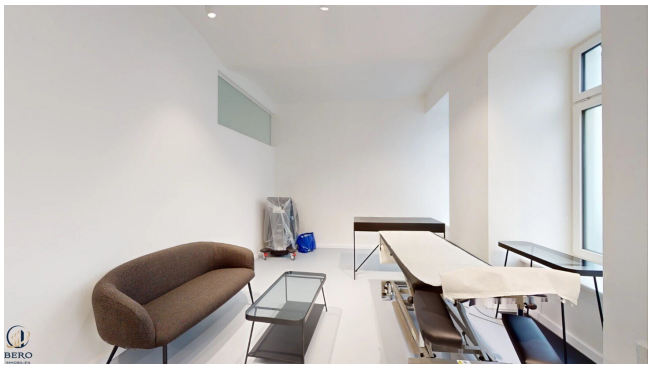












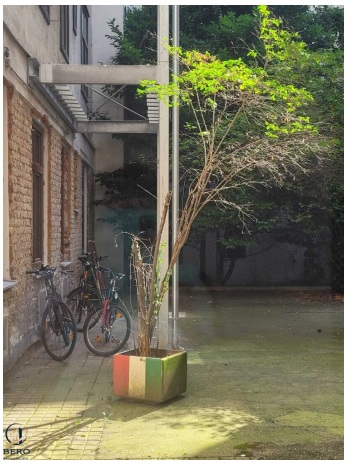







Privat

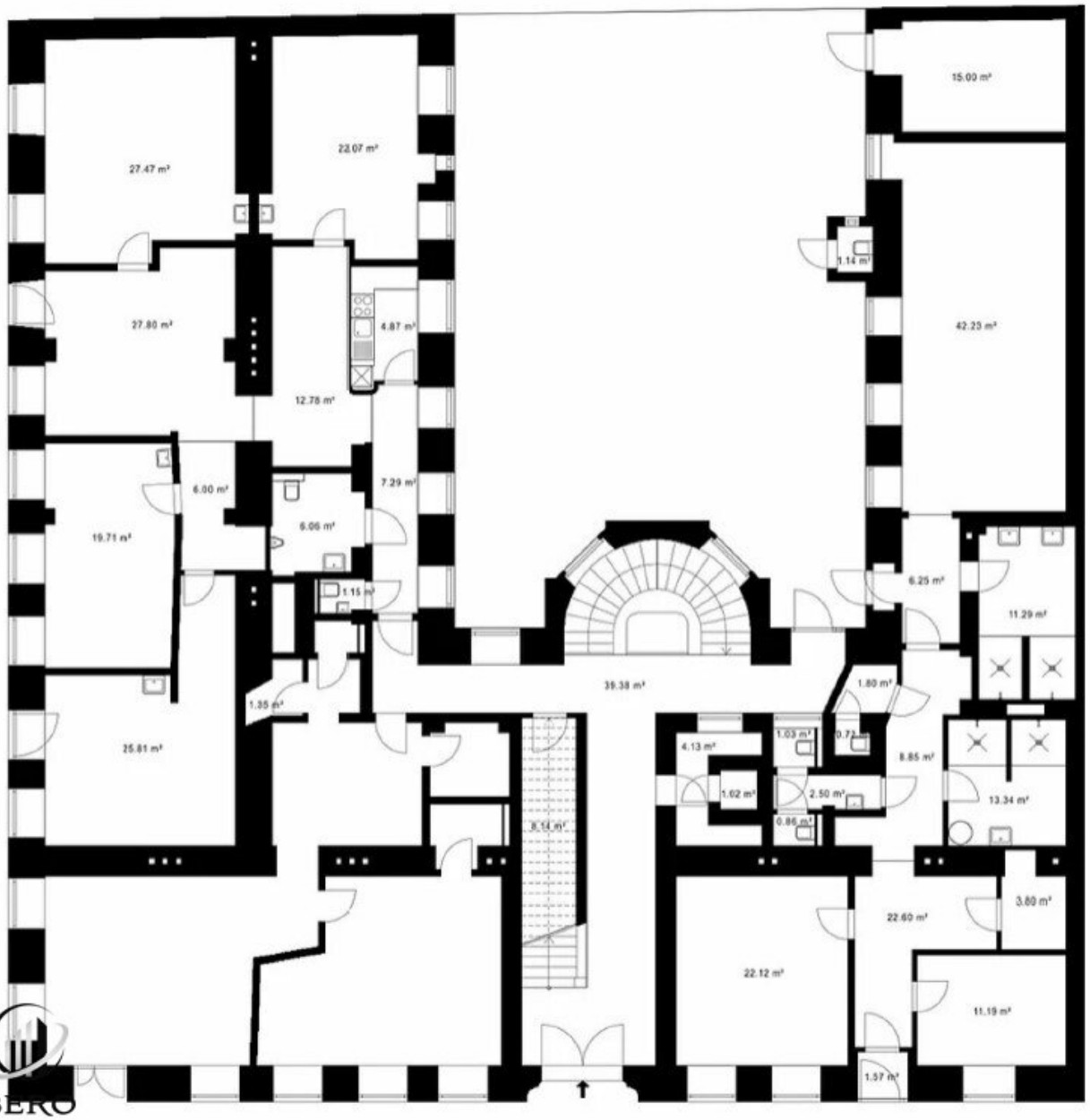




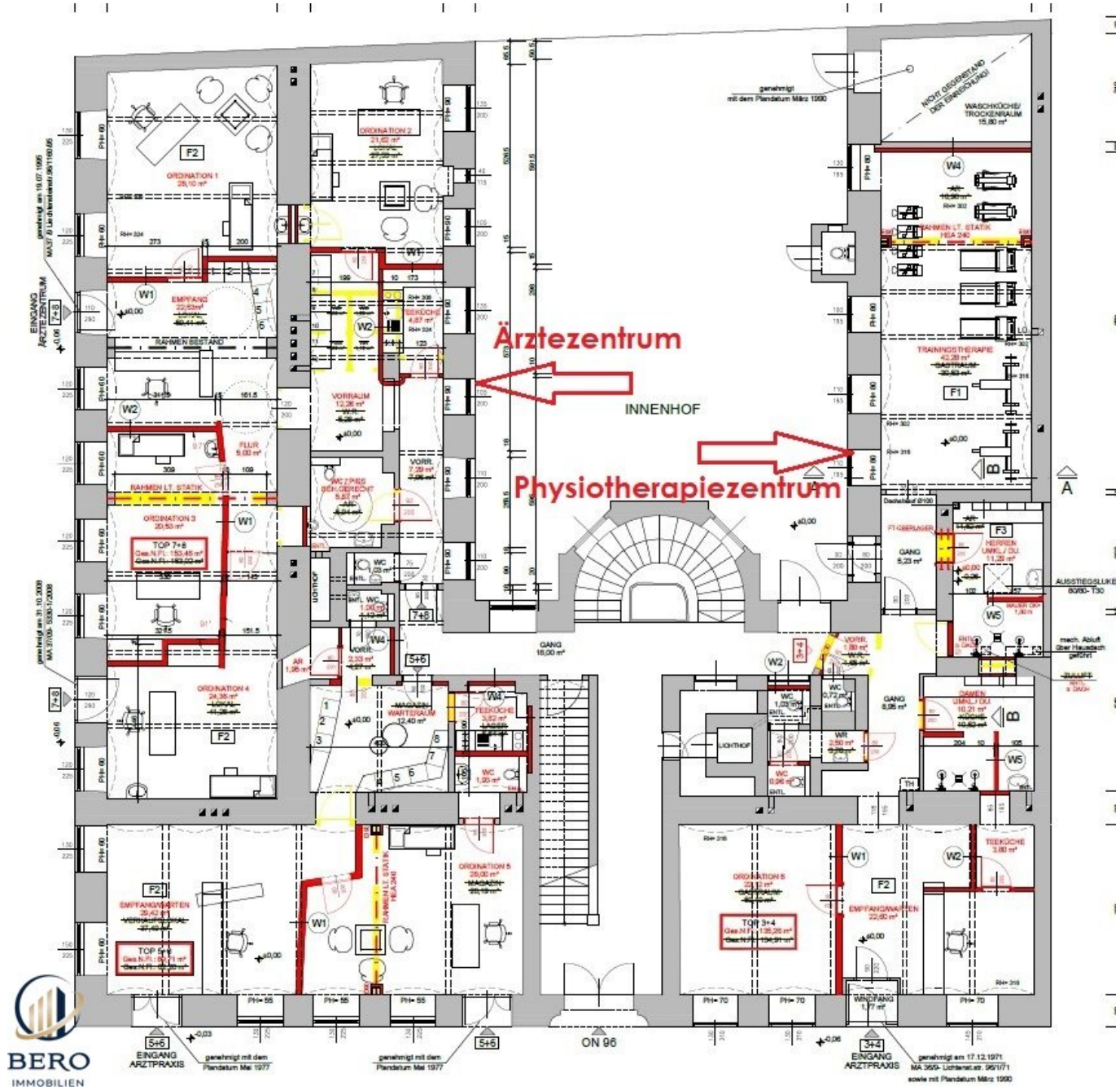




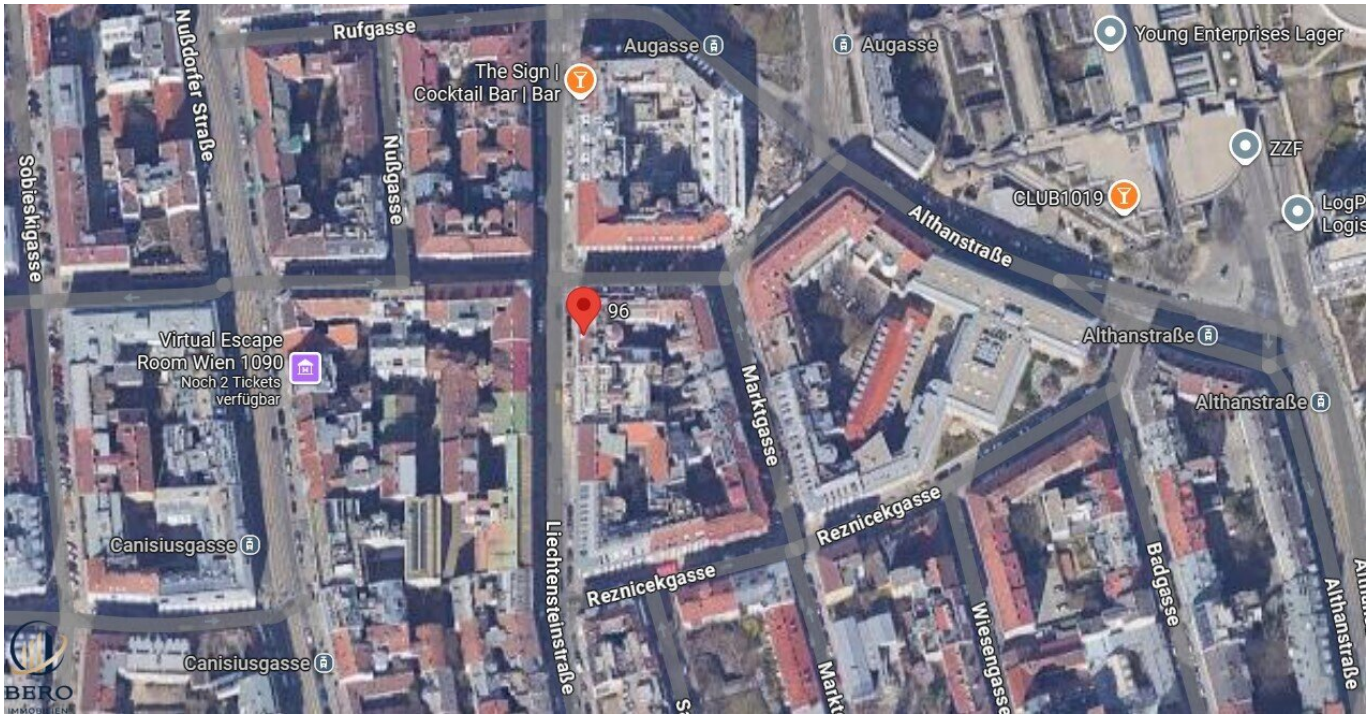




BERG
IMMOBILIEN



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 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 m² | ca. 11,16 m²

- 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