

**Vielseitig nutzbare, sanierte Praxis / Wohnung in zentraler Bahnhofsnähe in Brunn am Gebirge – Kauf oder Miete möglich!**



**Objektnummer: 1398**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	195,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



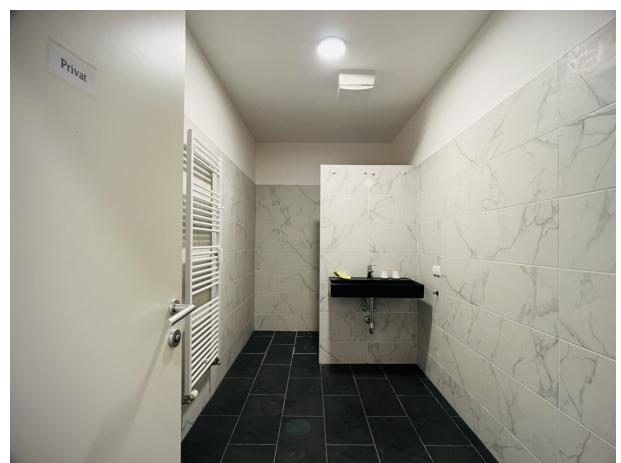
**Thomas Berger**

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH  
Fasangasse 49A / 34  
1030 Wien

T ?+43 676 963 55 85?





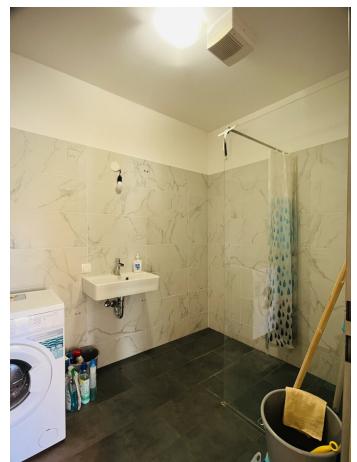


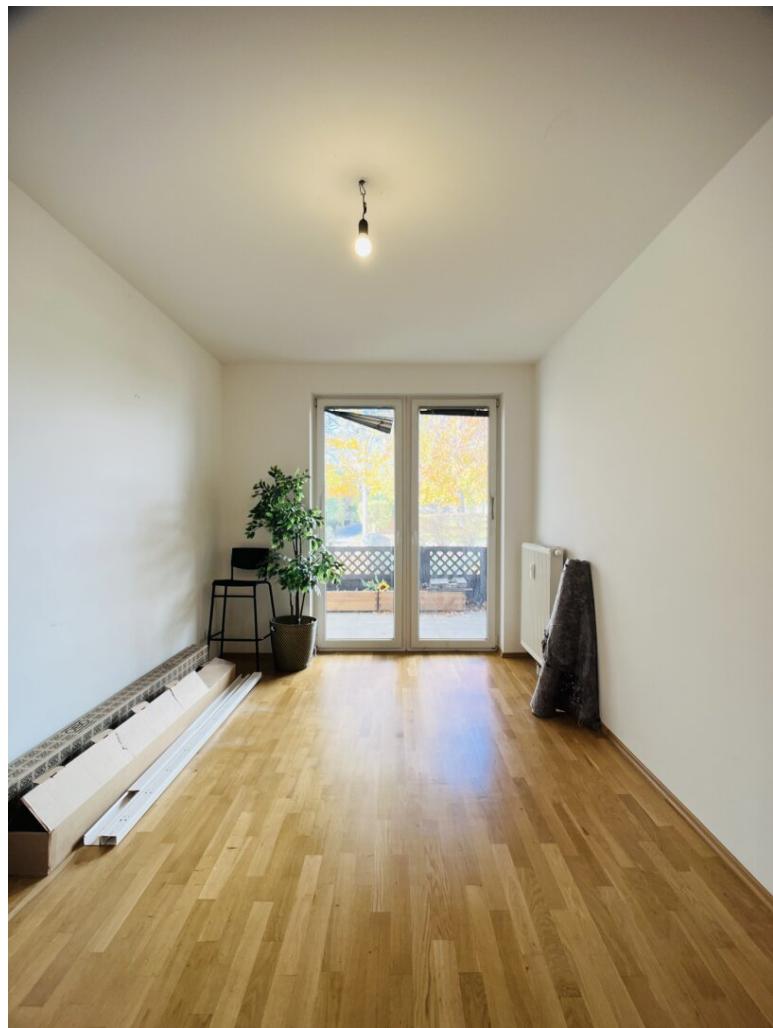




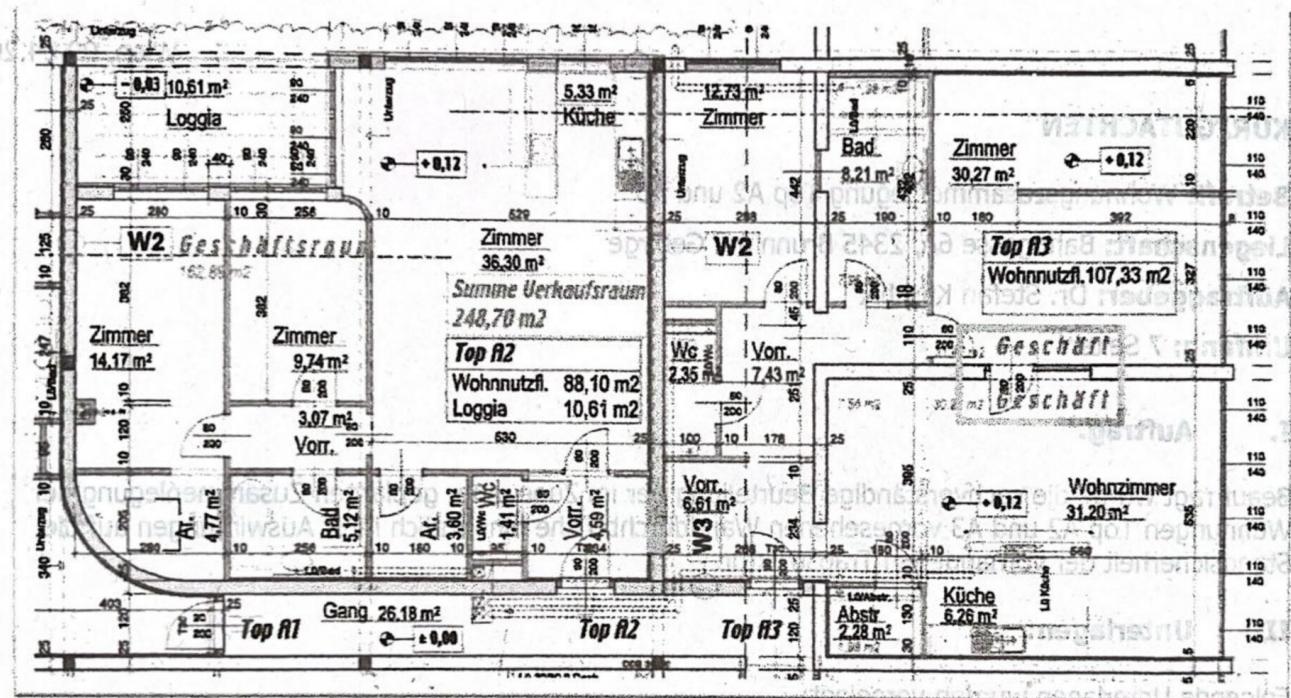












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Praxisfläche mit rund 195 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben bestens aufgeteilten Räumen in Brunn am Gebirge – nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt.

Das Objekt wurde Mitte 2025 umfassend saniert und speziell für eine Augenarztpraxis vorbereitet. Sämtliche Räume sind klimatisiert, die Ordinationsräume verfügen über Handwaschbecken, und die komplette EDV-Verkabelung ist bereits vorhanden. Die medizinischen Geräte müssen lediglich angeschlossen werden – eine kurzfristige Inbetriebnahme ist somit problemlos möglich.

Die Praxis entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten (ca. 88 m<sup>2</sup> + 107 m<sup>2</sup>) und kann bei Bedarf wieder getrennt und als zwei separate Wohnungen genutzt werden.

Eine weitere, vollständig sanierte Wohnung direkt nebenan – mit rund 87 m<sup>2</sup> und drei Zimmern – steht optional ebenfalls zur Verfügung.

Die barrierefreie Einheit befindet sich im Erdgeschoss, gartenseitig im ruhigen Hoftrakt und damit geschützt hinter dem straßenseitigen Wohngebäude. Die Praxis verfügt zudem über einen eigenen, vom Wohnhaus getrennten Zugang – ideal für Patientenverkehr.

Ein Garagenplatz befindet sich direkt vor dem Gebäude ist im ebenfalls zu erwerben.

### **- Highlights-**

- großzügige Fläche mit ca. 195 m<sup>2</sup>
- 7 optimal aufgeteilte Räume – ideal für medizinische Nutzung
- Komplette Sanierung Mitte 2025
- Klimaanlage in allen Räumen
- Ordinationsräume mit Handwaschbecken
- EDV-Verkabelung vollständig vorhanden
- Barrierefreie Erdgeschosslage
- Ruhige Hoflage

- Eigener, separat geführter Zugang
- Flexibel nutzbar / wieder trennbar in zwei Einheiten (88 m<sup>2</sup> + 107 m<sup>2</sup>)
- Garagenplatz direkt vor dem Haus verfügbar
- Unmittelbare Bahnhofsnähe – ideal für Patienten und Mitarbeiter

## **Lage:**

Die Praxis befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage in Brunn am Gebirge. Nur wenige Schritte entfernt liegt der **Bahnhof Brunn-Maria Enzersdorf**, der eine hervorragende öffentliche Anbindung nach Wien, Mödling und die umliegenden Bezirke bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Arztpraxen sowie kommunale Einrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung.

Die schnelle Anbindung an die **A2** und die **Südosttangente (A23)** macht den Standort auch für Patienten mit dem Auto optimal erreichbar. Die gartenseitige Hoflage sorgt gleichzeitig für ein angenehmes, ruhiges Arbeits- und Patientenumfeld – fern vom Straßenlärm und ideal für Ordination, Therapie oder medizinische Dienstleistungen.

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, steht Ihnen Thomas Berger unter [0676 / 963 55 85](tel:06769635585) oder [tb@allesgefunden.at](mailto:tb@allesgefunden.at) gerne und jederzeit zur Verfügung.

## **Das Expose mit Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Verkäufer sowie Behörden zur Verfügung gestellt

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap