

**Helle Ordinationsfläche / Geschäftsräumlichkeit im  
Erdgeschoss – modern & effizient | U6 Alser Straße | St.  
Anna Kinderspital**



**Objektnummer: 4946**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,32 €
<b>USt.:</b>	16,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Konstantin Zengerer  
☎ +43 676 3727579  
✉ k.zengerer@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese charmante, ca. 36 m<sup>2</sup> große Erdgeschossfläche eignet sich ideal für die Nutzung als Ordination, Geschäftsräumlichkeit oder Praxis und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie eine helle, freundliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und sind mit Außenjalousien ausgestattet, die sowohl Privatsphäre für Patient:innen als auch effektiven Sonnenschutz gewährleisten.

Die moderne Fußbodenheizung, betrieben über Fernwärme, sorgt in sämtlichen Räumen für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima – ein wesentlicher Faktor für eine komfortable Arbeits- und Behandlungsumgebung. Ein separat angelegter Raum eignet sich hervorragend als Behandlungs- oder Beratungszimmer und ermöglicht eine klare funktionale Trennung innerhalb der Ordination.

Das zeitgemäß gestaltete Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und erfüllt die praktischen Anforderungen des Praxisalltags. Zusätzlich steht ein ca. 1 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung, das ideal als Stauraum für Materialien oder Unterlagen genutzt werden kann.

Die Einheit ist als **Geschäftsräumlichkeit gewidmet** und bietet somit die ideale Grundlage für eine medizinische oder therapeutische Nutzung. Das Gebäude wurde im Jahr **2019** errichtet und entspricht modernen baulichen Standards.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 239.800,- (VB)**

**Betriebskosten inkl. Heizkosten und USt. EUR 250,43,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Konstantin Zengerer**

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap