

**Ordination neben Evangelischem Krankenhaus,  
Gruppenpraxis möglich!**



**Objektnummer: 183663458**

## Eine Immobilie von Lagon Realitäten GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

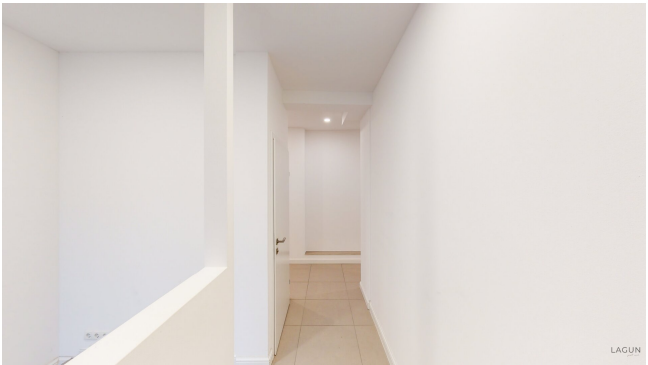
|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Praxis                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2015                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,13 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 65,13 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 65,13 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 65,13 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 65,13 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Garten:</b>                       | 12,96 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 199,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,97                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.500,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.650,00 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

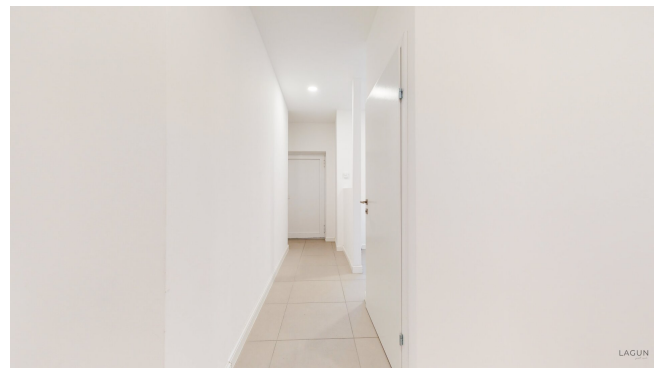
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







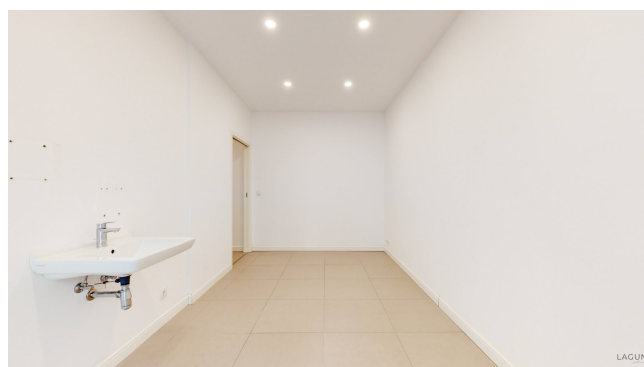




LAGUN

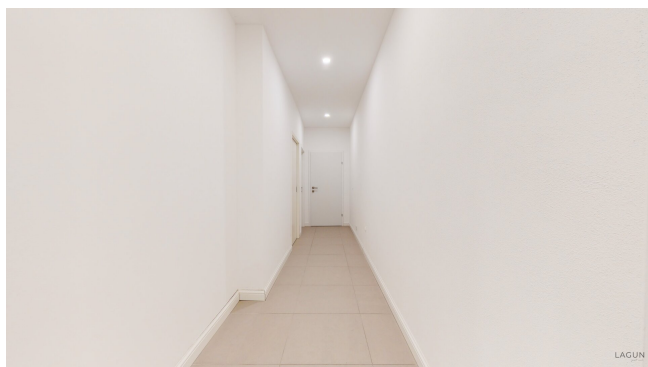


LAGUN



LAGUN







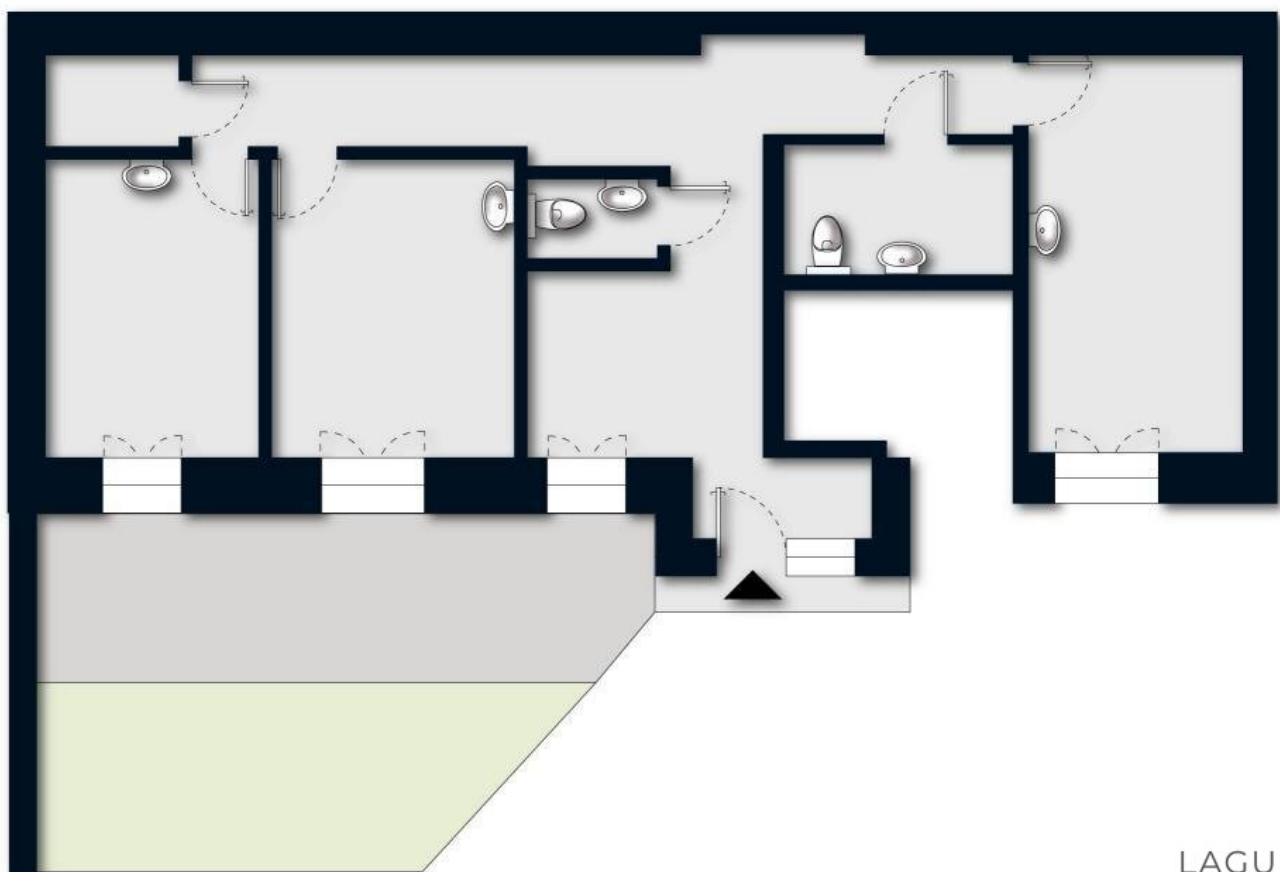
LAGUN



LAGUN



LAGUN



LAGUN  
*project name*





LAGUN  
*first meal*

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine barrierefreie 3-Zimmer-Immobilie mit ca. 65m<sup>2</sup> in einem charmantem Innenhofgebäude in 1180 Wien.

Die 3-Zimmer-Immobilie eignet sich perfekt für Ordination, Praxis oder Büro. Verfügbar ab 1.1.2026

**[HIER GEHT ES ZUM EXKLUSIVEN 3D-RUNDGANG DER IMMOBILIE!](#)**

**Die Geschäftsfläche teilt sich aktuell wie folgt auf:**

- + Vorraum/Empfangsbereich
- + Flur (in T-Form)
- + Dusch-Bad mit WC
- + separates Gäste-WC
- + Zimmer 1
- + Zimmer 2
- + Zimmer 3
- + Abstellraum
- + Terrasse (Diese kann über Terrassentüren im Empfangsbereich sowie Zimmer 1, 2 und 3 betreten werden!)

Sämtliche Räume können zentral über den Flur betreten werden.

### **HIGHLIGHTS:**

- + elektrische Außenjalousien
- + Fussbodenheizung
- + Sicherheitstüre

+ Terrasse mit charmantem Garten

+ niedrige Erhaltungskosten durch Luftwärmepumpe

#### **ANBINDUNG:**

- Straßenbahn: Linie 41
- U-Bahn: U6 (nächst Währinger Straße und Michelbeuern)
- Bus: 10A, 13A, 37A, 40A

#### **IN NAHER UMGEBUNG:**

- Währinger Straße
- Währinger Gürtel

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap