

**Moderne, vielseitig nutzbare Praxisfläche in Bahnhofsnähe
– großzügig, barrierefrei und sofort betriebsbereit**



Objektnummer: 2153/50

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



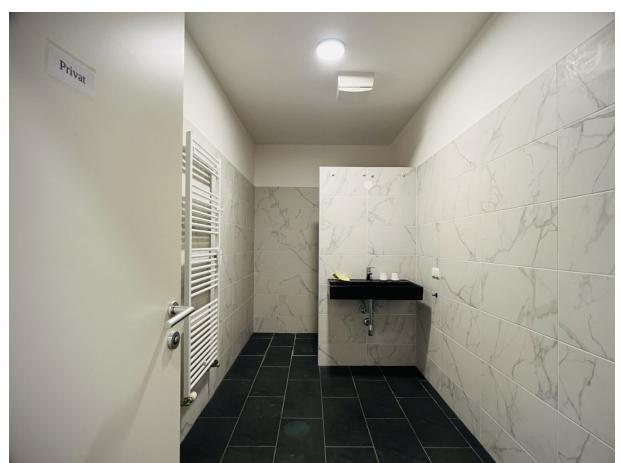
Thomas Berger

MWP Asset Management GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 1 99 77 296 0





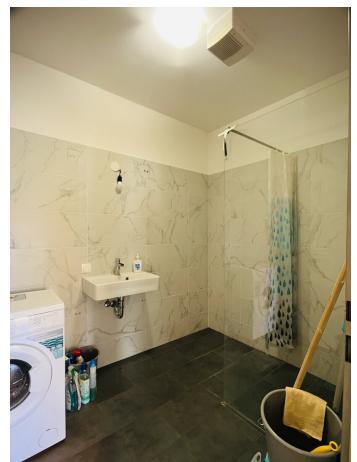


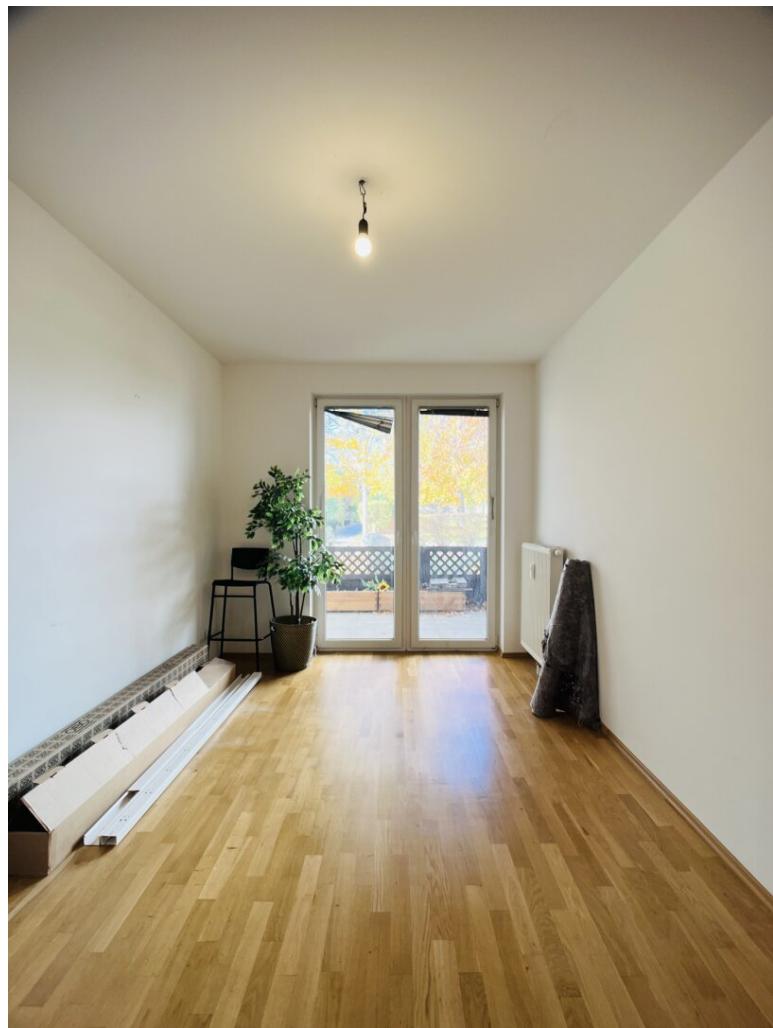




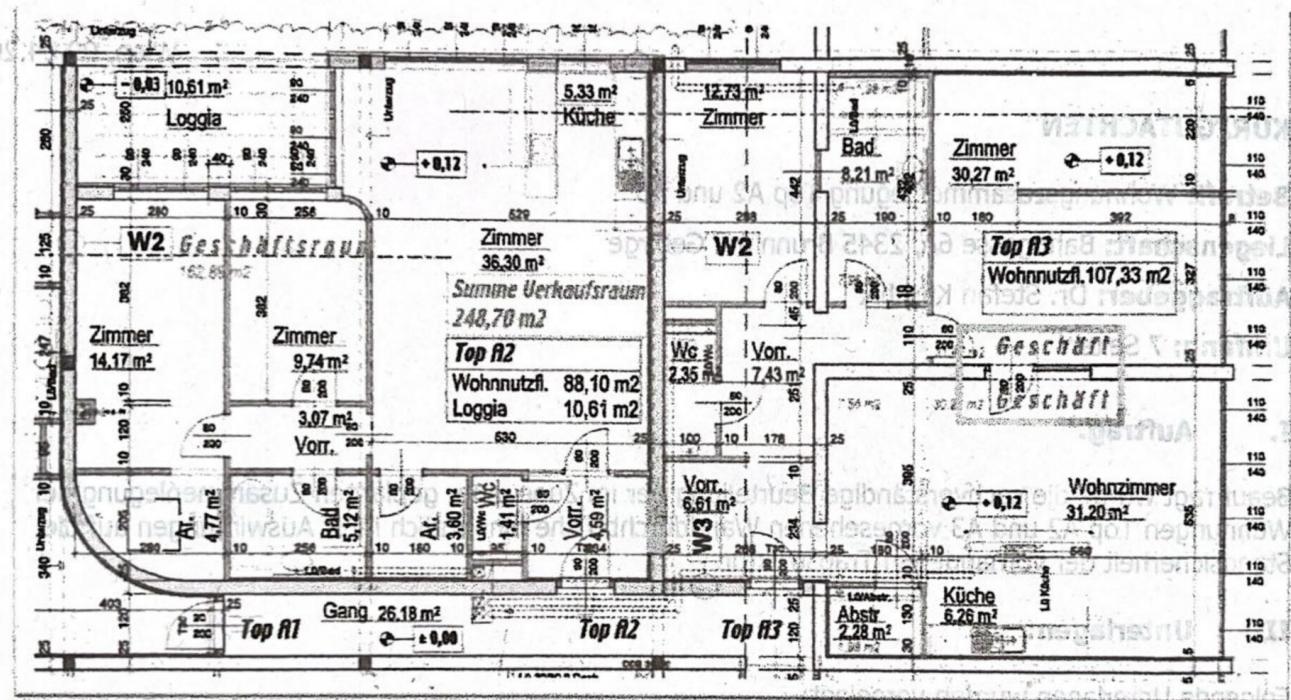












Objektbeschreibung

In zentrumsnaher Lage von Brunn am Gebirge, nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt, präsentiert sich diese großzügige Praxisfläche mit rund 195 m² als ideale Lösung für medizinische oder therapeutische Nutzung.

Das Objekt wurde Mitte 2025 umfassend saniert und gezielt für den Betrieb einer Augenarztpraxis vorbereitet. Insgesamt stehen sieben optimal aufgeteilte Räume zur Verfügung. Die Ordinationsräume sind klimatisiert und funktional gestaltet. Weiters sind diese mit Handwaschbecken ausgestattet. Die vollständige EDV-Verkabelung ist bereits vorhanden – medizinische Geräte müssen lediglich angeschlossen werden. Eine kurzfristige Inbetriebnahme ist somit problemlos möglich.

Die Einheit entstand durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen (ca. 88 m² und ca. 107 m²) und bietet dadurch ein hohes Maß an Flexibilität: Bei Bedarf kann das Objekt wieder in zwei separate Einheiten bzw. Wohnungen getrennt werden.

Die Praxis befindet sich barrierefrei im Erdgeschoss, gartenseitig im ruhigen Hoftrakt und somit geschützt hinter dem straßenseitigen Wohngebäude. Ein eigener, vom Wohnhaus getrennter Zugang gewährleistet einen reibungslosen Patientenverkehr. Ein Garagenplatz direkt vor dem Gebäude kann ebenfalls erworben werden.

Optional steht direkt angrenzend eine weitere, vollständig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² zur Verfügung – ideal etwa für Personal, Eigennutzung oder als zusätzliche Anlage.

Auf einen Blick

- ca. 195 m² Gesamtfäche
- 7x optimal aufgeteilte Räume
- komplett saniert (Mitte 2025)
- Klimaanlage
- Ordinationsräume mit Handwaschbecken
- vollständige EDV-Verkabelung
- barrierefreie Erdgeschosslage

- ruhige Hoflage
 - eigener, separat geführter Zugang
 - flexibel nutzbar / wieder trennbar (88 m² + 107 m²)
 - Garagenplatz direkt vor dem Haus gegen Aufpreis verfügbar
 - unmittelbare Bahnhofsnähe

Lage & Infrastruktur

Die Praxis liegt in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Brunn am Gebirge. Der Bahnhof Brunn–Maria Enzersdorf befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien, Mödling und in die umliegenden Bezirke.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, weitere Arztpraxen sowie kommunale Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch zur A2 sowie zur Südosttangente (A23), wodurch der Standort auch für Patienten mit PKW optimal erreichbar ist.

Die gartenseitige Hoflage sorgt für ein angenehmes, ruhiges Arbeits- und Patientenumfeld – ideal für Ordination, Therapie oder andere medizinische Dienstleistungen.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** oder **tberger@mwp-am.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit Detailauskünften** zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte wird keine Haftung übernommen. 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