

**Attraktive Ordination oder Bürofläche im Herzen des 8. Bezirks – Toplage mit vielseitigem Nutzungspotenzial**



**Objektnummer: 27423**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	144,75 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	284,30 €
<b>Heizkosten:</b>	167,17 €
<b>USt.:</b>	101,01 €

## Ihr Ansprechpartner

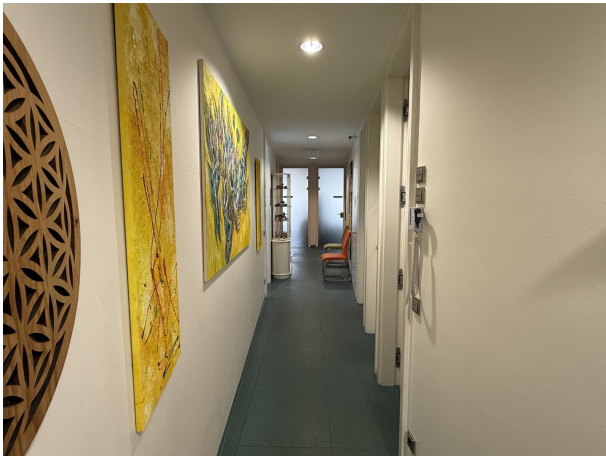


### **Aslan Kurtaran, MBA**

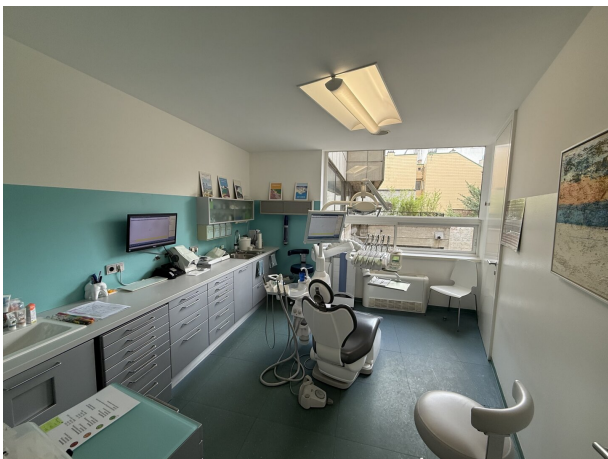
EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0  
H +43 699 1178 5193  
F +43 1 328 8818-60

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

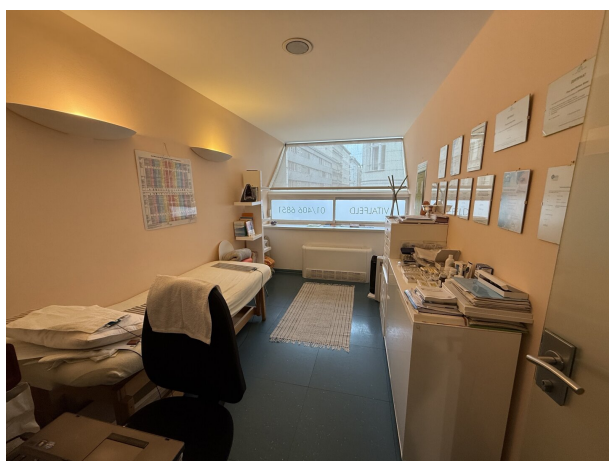


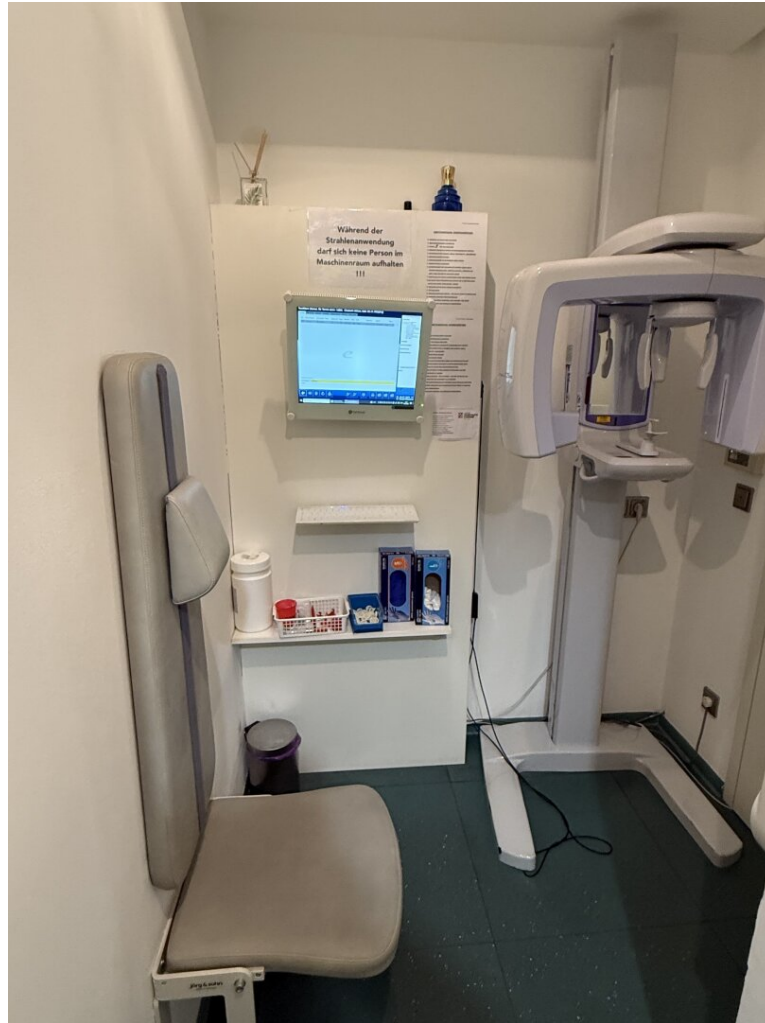
















## Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte und vielseitig nutzbare Immobilie befindet sich in bester Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks – nur einen Steinwurf vom beliebten Café Hummel entfernt. Derzeit wird die Fläche erfolgreich als Zahnarztpraxis betrieben und steht nun aufgrund einer bevorstehenden Pensionierung zum Verkauf.

Ob zur sofortigen Weiterführung als Ordination, als lukratives Anlageobjekt mit Mietpotenzial oder zur Nutzung als modernes Büro – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

### Highlights der Immobilie:

- **Gewerbliche Widmung** – ideal für Ordination, Büro oder Praxisbetrieb
- **Beste Infrastruktur** – Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung
- **Exzellente Verkehrsanbindung** – Straßenbahn direkt vor der Tür, die U6 nur wenige Gehminuten entfernt
- **Zentrale Lage** – rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt
- **Sehr gepflegter Zustand** – sofort nutzbar ohne Sanierungsaufwand

Die Immobilie bietet somit sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren ein hohes Maß an Flexibilität und Zukunftspotenzial. Nutzen Sie die Chance, eine etablierte Adresse in Toplage zu erwerben!

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 <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap