

## **Stabiles Investment mit laufenden Erträgen – Zwei vermietete Ordinationen in Wien-Meidling | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24363**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	386,74 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	386,74 m²
<b>Bürofläche:</b>	386,74 m²
<b>Zimmer:</b>	11
<b>WC:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	1.260.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	3.258,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

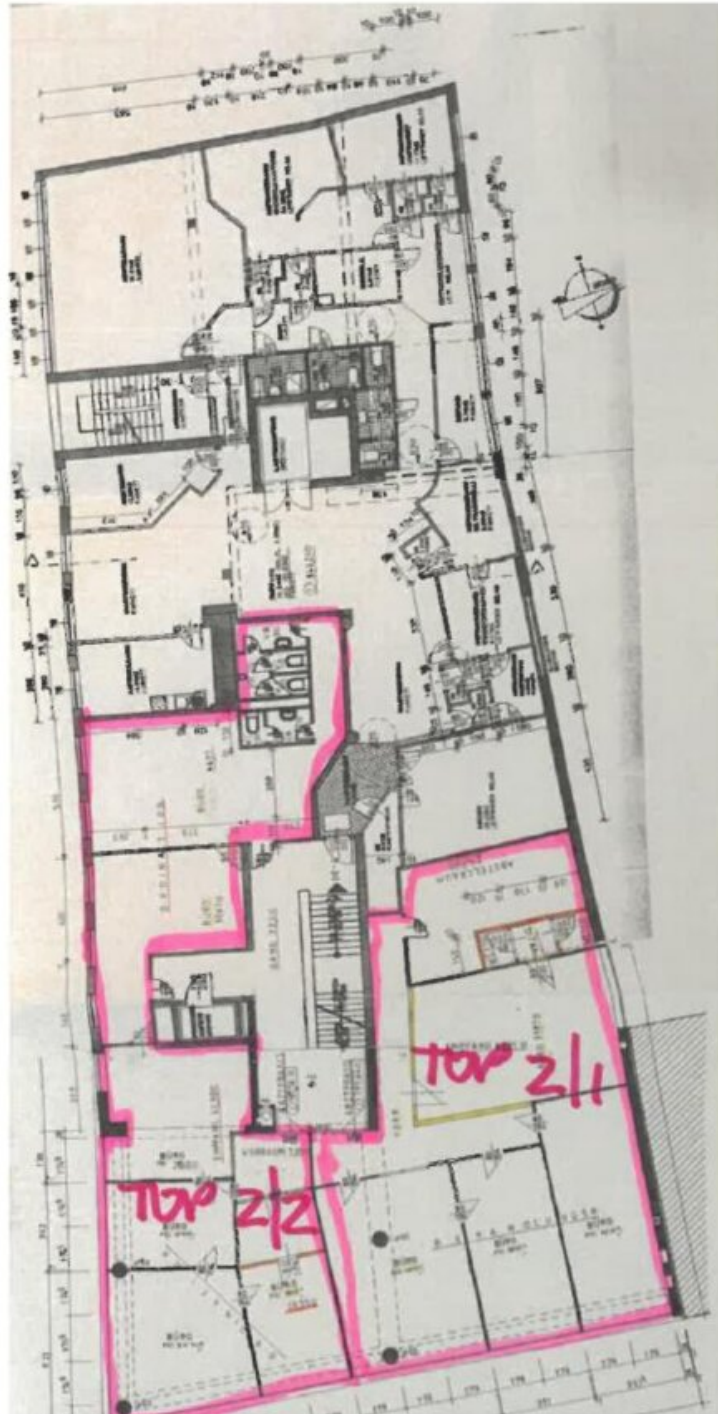
T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00











# Objektbeschreibung

Asset-Klasse: Ordination / Praxisflächen (Bestand)

Vermietung: unbefristet vermietet

Verkauf: einzeln oder als Gesamtpaket

Verkaufspreise: wie ausgewiesen

## Der erste Eindruck

Zwei etablierte Ordinationseinheiten in Wien-Meidling – bereits vermietet und damit ideal für Anleger:innen, die sofortige Einnahmen und eine stabile Bestandssituation suchen. Die Flächen sind großzügig, praxistauglich geschnitten und bieten ein Nutzungsprofil, das sich im Alltag bewährt: klare Raumstrukturen, funktionale Erschließung und ein Auftreten, das sowohl für medizinische als auch gesundheitsnahe Dienstleistungen hervorragend geeignet ist.

## Investment-Highlights

- Zwei eigenständige Ordinationseinheiten (Top 2/1 & Top 2/2)
- Unbefristete Bestandsverhältnisse
- Gesamt-Nutzfläche: 386,74 m<sup>2</sup>
- Laufende Einnahmen ab dem ersten Tag (Bestandsverkauf)
- Verkauf einzeln oder als Paket möglich
- Renditekennzahlen transparent dargestellt (pro Einheit und im Paket)

## Kennzahlen auf einen Blick

Ordination Top 2/1

Nutzfläche: 189,64 m<sup>2</sup>

Mietverhältnis: unbefristet vermietet

Nettomiete: € 1.542,89 / Monat



Jahresnettomiete (berechnet): € 18.514,68 / Jahr

Verkaufspreis: € 578.952,67

Bruttorendite: 3,20 %

**Ordination Top 2/2**

Nutzfläche: 197,10 m<sup>2</sup>

Mietverhältnis: unbefristet vermietet

Nettomiete: € 2.262,50 / Monat

Jahresnettomiete: € 27.150,00 / Jahr

Verkaufspreis: € 675.881,94

Bruttorendite: 4,02 %

**Gesamtpaket (Top 2/1 + Top 2/2)**

Gesamtnutzfläche: 386,74 m<sup>2</sup>

Jahresnettomiete gesamt: € 45.664,68

Gesamtkaufpreis: € 1.254.834,61

Rechnerische Brutto-Anfangsrendite Paket: ca. 3,64 %

(Berechnung: Jahresnettomiete gesamt / Gesamtkaufpreis)

**Lage & Umfeld (Kurzprofil)**

Die Einheiten befinden sich in Wien-Meidling (12. Bezirk) in einem urbanen Umfeld mit gewachsener Infrastruktur. Ordinationsnutzungen profitieren hier üblicherweise von einem stabilen Einzugsgebiet, guter Erreichbarkeit und einer langfristig belastbaren Nachfrage nach medizinischen und gesundheitsnahen Leistungen.

**Objekt & Gebäude (Kurzbeschreibung)**

Das Gebäude präsentiert sich in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand. Die Erschließung ist funktional; ein Aufzug ist vorhanden. Die technische Grundstruktur wirkt solide. Die Einheiten sind klar als Bestandsinvestment positioniert: funktionierend, etabliert, ertragsorientiert.



### **Top 2/1 – Objektbeschreibung**

Die Ordination Top 2/1 bietet eine großzügige und gut nutzbare Flächenstruktur. Ein offener Eingangs- bzw. Wartebereich schafft einen angenehmen ersten Eindruck, während die Aufteilung diskrete Abläufe ermöglicht. Die Raumstruktur eignet sich für Behandlungs- und Beratungssettings mit klarer Trennung von Kunden-/Patientenbereichen und internen Funktionszonen.

Substanz & Eindruck: durchschnittlicher Zustand mit altersüblicher Abnutzung – ein typisches Bestandsobjekt mit laufendem Betrieb und unmittelbarem Cashflow.

### **Top 2/2 – Objektbeschreibung**

Die Ordination Top 2/2 überzeugt durch eine effiziente, zentral organisierte Raumstruktur. Das ermöglicht eine klare Besucherführung und praxistaugliche Abläufe. Komfortmerkmale wie klimatisierte Bereiche unterstützen die Nutzungsqualität und sind im Ordinationsalltag ein spürbarer Mehrwert. Zusätzlich besteht eine spezielle Ausstattung für Hörtests, die den ordinationsspezifischen Charakter unterstreicht.

Investment-Charakter: Diese Einheit weist im Verhältnis zum Kaufpreis die stärkere Renditekennzahl aus.

### **Mietsituation & Einnahmen (Bestand)**

Beide Ordinationen werden im Bestand verkauft. Das bedeutet: aufrechte Mietverhältnisse, planbare Einnahmen und ein Investment, das nicht erst „entwickelt“ werden muss, um zu funktionieren. Besonders geeignet ist dieses Angebot für Anleger:innen, die Wert auf eine bestandssichere Ertragslage legen.

### **Verkaufspreise**

Top 2/1: € 578.952,67

Top 2/2: € 675.881,94

Gesamtpaket: € 1.254.834,61

### **Renditeübersicht**

Top 2/1: 3,20 % Bruttorendite

Top 2/2: 4,02 % Bruttorendite

Paket: ca. 3,64 % Brutto-Anfangsrendite

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das

gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap