

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



Objektnummer: 24363

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	386,74 m ²
Gesamtfläche:	386,74 m ²
Bürofläche:	386,74 m ²
Zimmer:	11
WC:	4
Kaufpreis:	1.260.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.258,00 €
Provisionsangabe:	

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





ZELL MANN
IMMOBILIEN

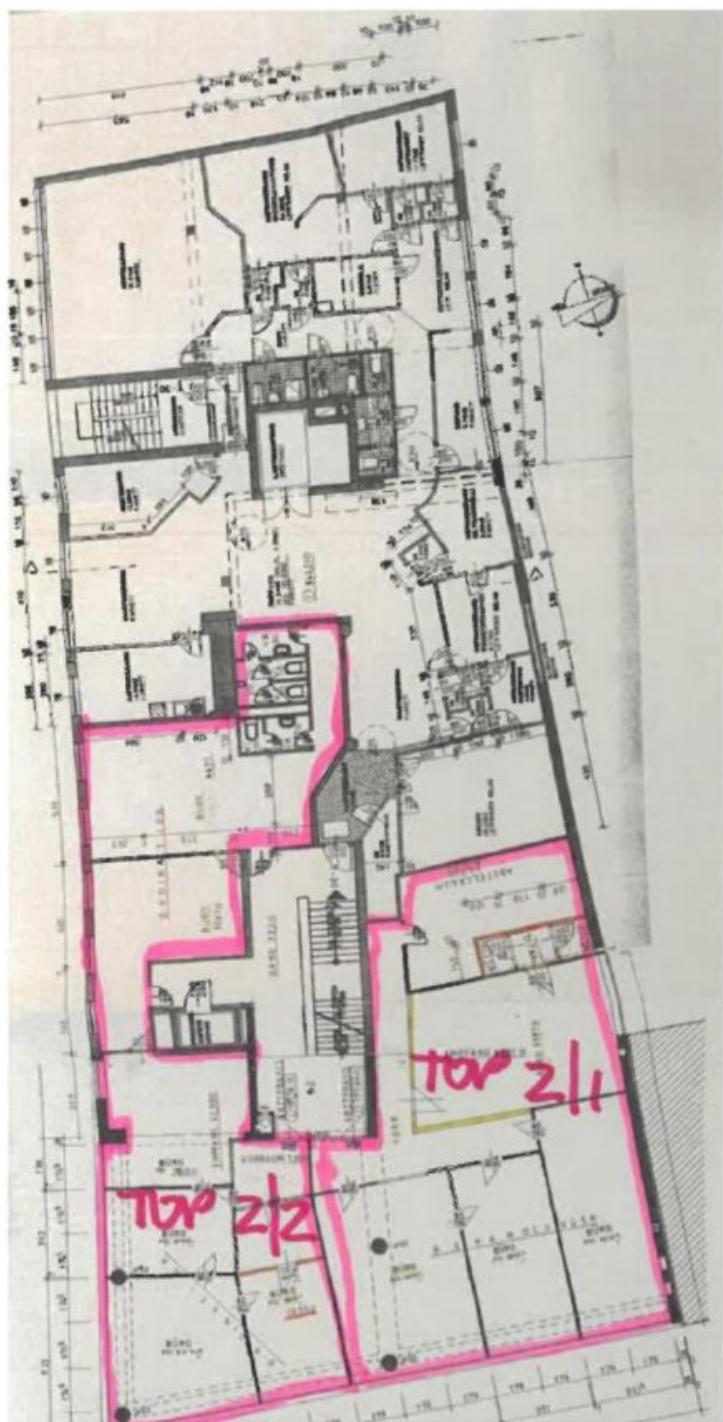


ZELL MANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN





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 m²
- 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 m²

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 m²

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 m²

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