

## **Praxisgeeignete Wohnung nahe Rudolfinerhaus Privatklinik**



**Objektnummer: 6629**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	104,20 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,68 €
<b>USt.:</b>	24,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien













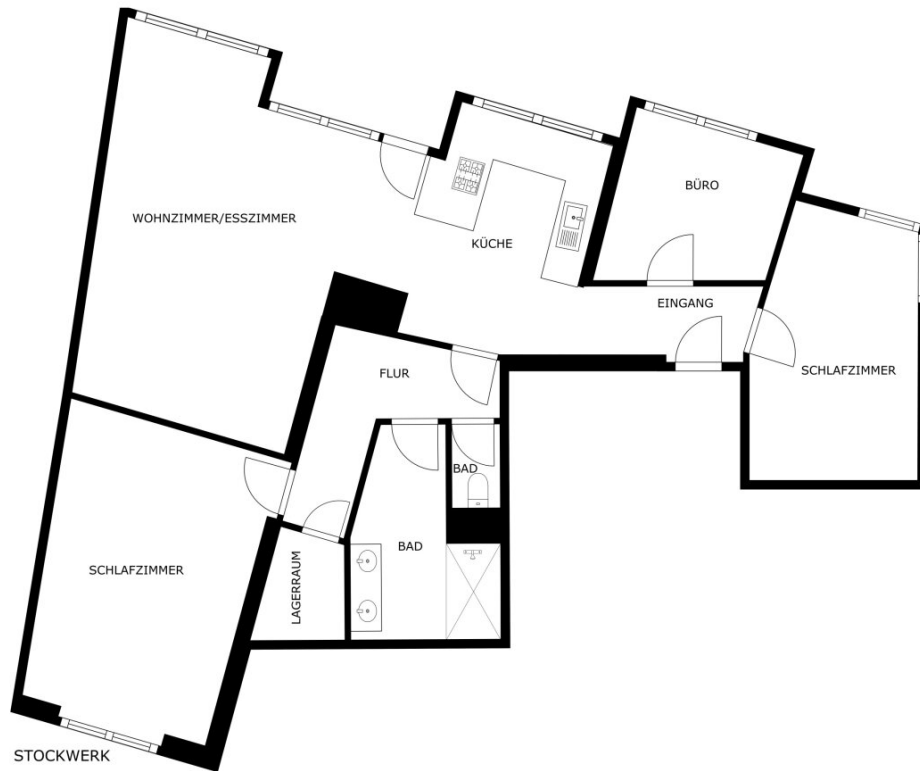












ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Praxis wegen ihres Grundrisses und ihres medizinischen Umfeldes mit einigen anderen Praxen in der gleichen Stiege und der Rudolfinerhaus Privatklinik in unmittelbarer Nähe!

### LAGE

**Sehr gute Anbindung, Infrastruktur und medizinisches Umfeld** - Die Wohnung befindet sich in Unterdöbling, einem Bezirksteil, der sich durch hervorragende Anbindung, Infrastruktur und Gesundheitsversorgung auszeichnet. Die Wohnung ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut zur Stadt angebunden. Die Nahversorgungsinfrastruktur ist ausgezeichnet. In der Stiege befinden sich bereits einige Arztpraxen (1 Allgemeiner Arzt, 2 Zahnärzte, 1 Kinderarzt), die Rudolfinerhaus Privatklinik befindet sich in unmittelbarer Nähe. Dieses Umfeld bietet sich ideal für eine weitere Praxis an.

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

**Intelligent gegliederte, separate Bereiche** - die Größe und der Grundriss der Wohnung eignen sich hervorragend für die Einrichtung einer Praxis. Die Wohnung wurde auch in der Vergangenheit schon einmal als Praxis genutzt. Insgesamt verfügt sie über 4 Zimmer, die je nach Bedarf als Wartezimmer, Assistenzbereich und Behandlungsbereiche genutzt werden können. Daneben gibt es noch den Vorraum und Flur, offene Küche, separate Toilette, Bad mit Walk-in Dusche und Doppel-Handwaschbecken, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß sowie eine kleine verbaute Loggia.

### AUSSTATTUNG:

**Sehr gute Qualität zu vernünftigem Preis-Leistungsverhältnis** - Die Wohnung wurde bisher von der Eigentümerfamilie selbst genutzt, die sehr sorgsam mit der Wohnung umgegangen ist. Sie ist mit Parkettböden im Vorraum und den Zimmern und Fliesen in den Nassräumen ausgestattet und wird über Zentralheizung beheizt. Die Wohnung verfügt auch über eine angenehme Klimaanlage. Die Wohnung wird mit Küche und Bad-Einrichtung ansonsten unmöbliert übergeben. Zur besseren Vorstellung wurden zwei Räume mittels Virtuellem Staging dargestellt.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der effiziente Grundriss der Wohnung und das medizinische Umfeld ideale Rahmenbedingungen für die Einrichtung einer Praxis.

Die Heizkosten werden mit den Betriebskosten vorgeschrieben und betragen derzeit € 140,40 inkl. 20% USt.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap