Top-Standort Simmering: Flexible Gewerbefläche für modernes Ärzte- oder Ordinationszentrum



Objektnummer: 6460/345

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	298,83 m²
Garten:	177,22 m²

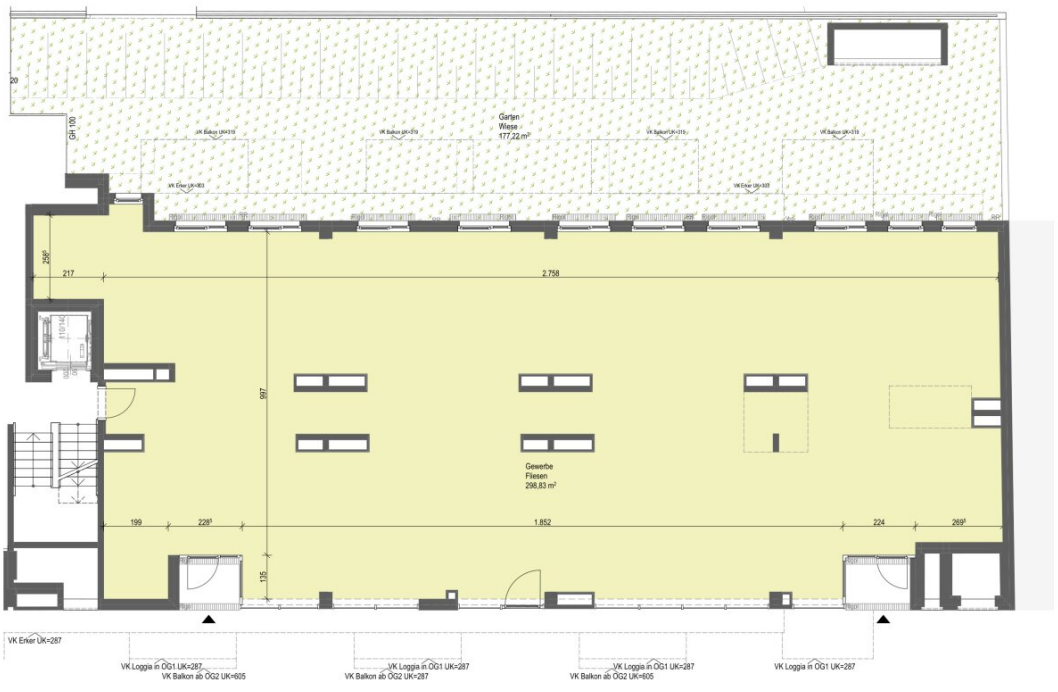
Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

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





0 1 2 3 4 5

MASSSTAB 1:100
MASSSTÄBLICHE ABWEICHUNG BEIM AUSDRUCK MÖGLICH

alle Höhen in cm
BH....Brüstungshöhe
VS....Vorlegestufe
OL....Oberlicht
RH....Raumhöhe
GH....Geländerhöhe
ZH....Zaunhöhe
PH....Parapethöhe
HT....Handtuchheizkörper
RWA....Rauchwärmeabzug
....Sicherungskasten
....Fußbodenheizung verteiler
....Lüftung

PETER PILZ PARTNER

Simmeringer Hauptstraße 19
1110 Wien

EG | Gewerbe TÜR 1A

GEWERBE 1A

NUTZFLÄCHE	298,83 m²
LOGGIA	-
TERRASSE	-
BALKON	-
GARTEN	177,22 m²

RAUMHÖHE 2,50 / 3,19 m

ÜBERSICHT



SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

SCHNITT



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bausausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen - und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anderes angegeben.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

SEITE **2**

PLANSTAND 29.08.2025



SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

alle Höhen in cm
BH....Brüstungshöhe
VS ....Vorlegestufe
OL ....Oberlicht
RH ....Raumhöhe
GH ....Geländerhöhe
Zh ....Zaunhöhe
PH ....Parapethöhe
HT ....Handtuchheizkörper
RWA....Rauchwärmeabzug
....Sicherungskasten
....Fußbodenheizung verteiler
....Lüftung

MASSSTAB 1:150
MASSSTÄBLICHE ABWEICHUNG BEIM AUSDRUCK MÖGLICH

PETER PILZ PARTNER

Simmeringer Hauptstraße 19
1110 Wien

EG | Eingang / Ordinationen

RAUMHÖHE 3,12 m

SCHNITT



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bausausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante, Längen-, Höhen - und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baustbliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anderes angegeben.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstatungsbeschreibung.

SEITE 3

PLANSTAND 09.07.2025

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines modernen, fünfgeschossigen Neubauprojekts (Fertigstellung 2026) gelangt eine attraktive Gewerbefläche zum Verkauf. Die Einheit besticht durch ihre flexible Nutzbarkeit und eignet sich insbesondere für medizinische Nutzungen wie ein Ärztezentrum, Ordinationszentrum oder eine Gemeinschaftspraxis.

Die Fläche kann wahlweise im **Edelrohbau** erworben und individuell nach den Anforderungen des Käufers gestaltet werden oder **schlüsselfertig als modernes Ärztezentrum** übergeben werden. Diese Flexibilität ermöglicht sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine maßgeschneiderte Umsetzung.

LAGE & UMFELD

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine **aufstrebende, urbane Entwicklung** aus. Insbesondere durch laufende und geplante Aufwertungsmaßnahmen wird die Aufenthaltsqualität im Grätzl nachhaltig verbessert (z. B. Begrünung, Verkehrsberuhigung, moderne Gestaltung des Straßenraums).

Zusätzlich profitiert der Standort von einer hohen lokalen Frequenz durch Anrainer, Pendler und Besucher der umliegenden Einrichtungen. Nahversorger, Apotheken, Schulen sowie diverse Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sichern eine konstante Kundenfrequenz.

Die Kombination aus hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit macht die Fläche besonders attraktiv für publikumsintensive Nutzungen.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Die U-Bahn-Station **U3 – Station Zippererstraße** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.
- Über die U3 besteht eine **direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz)** innerhalb kurzer Zeit
- Zusätzlich stehen Straßenbahn- und Buslinien entlang der Simmeringer Hauptstraße zur Verfügung
- Die nahegelegene Station **Bahnhof Wien Simmering** bietet Anschluss an S-Bahn- und Regionalverkehr

Diese Kombination macht den Standort sowohl für Patienten als auch für Mitarbeiter optimal erreichbar.

INDIVIDUALVERKEHR & ERREICHBARKEIT mit dem Auto

- Direkte Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen des Bezirks
- Schnelle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie Richtung Innenstadt
- Gute Erreichbarkeit der Südosttangente (A23) und des Flughafens Wien
- Parkmöglichkeiten im Umfeld

Die Kombination aus hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit macht die Fläche besonders attraktiv für publikumsintensive Nutzungen.

EIGNUNG als ÄRZTEZENTRUM / ORDINATIONSZENTRUM

Der Standort bietet ideale Voraussetzungen für medizinische Nutzung:

- **Hohe Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet**
- **Sehr gute öffentliche Erreichbarkeit**, auch für ältere oder weniger mobile Patienten
- **Barrierefreie Erschließung im Erdgeschoss**
- Synergieeffekte durch mögliche Bündelung mehrerer Fachrichtungen (Gemeinschaftspraxis)
- Gute Sichtbarkeit und einfache Auffindbarkeit entlang der Hauptstraße

- Entwicklungspotenzial durch Aufwertung des gesamten Straßenzugs

Gerade in urbanen Entwicklungsgebieten mit wachsender Bevölkerung besteht ein steigender Bedarf an medizinischer Versorgung – ein Ärztezentrum an diesem Standort positioniert sich somit langfristig erfolgreich.

AUSBAUVARIANTEN

- **Edelrohbau:** maximale Gestaltungsfreiheit für individuelle Konzepte

- **Schlüsselfertige Ausführung:** sofort nutzbares, modern ausgestattetes Ärzte- oder Ordinationszentrum

PLANUNG - derzeit (optional)

Ordination 1A (schlüsselfertig)

WNF	173,59
Terrasse	21,70
Garten	82,10
Gewichtet	194,38

Ordination 1B (schlüsselfertig)

WNF	106,45
Terrasse	15,77
Garten	57,49
Gewichtet	121,27

Variante Edelrohbau:

WNF	298,83

Garten 177,22

Gewichtet 316,55

ZUSAMMENFASSUNG

Diese Gewerbefläche vereint eine **zentrale Lage**, **exzellente Verkehrsanbindung** und **hohes Entwicklungspotenzial**. Die flexible Ausgestaltung sowie die ideale Eignung für medizinische Nutzung machen das Objekt zu einer nachhaltigen Investition.

Optional besteht auch die Möglichkeit, die Fläche anzumieten.

KONDITIONEN:

Kaufpreis auf Anfrage (Miete auf Anfrage).

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: nach Fertigstellung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in

(Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap