

**Ordination mit Garten in ruhiger Innenhoflage – 1130 Wien,  
Lainzer Straße**



**Objektnummer: 1751/243**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	60,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	376,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662  
H +43664 3500 662

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















AUTHENTIC  
REALESTATE

## Objektbeschreibung

### Ordination mit Garten in ruhiger Innenhoflage – 1130 Wien, Lainzer Straße

Diese attraktive Ordination mit einer Nutzfläche von ca. **61 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus aus den **1990er-Jahren** auf der Lainzer Straße im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk.

Die Einheit verfügt über **zwei gut nutzbare Räume** und überzeugt insbesondere durch ihre **ruhige Lage zum Innenhof**, die für Patienten und Behandler eine angenehme und entspannte Atmosphäre schafft. Ein besonderes Plus ist der **direkt angeschlossene Garten**, der vielseitig genutzt werden kann und der Ordination einen außergewöhnlichen Mehrwert verleiht.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasheizung**. Dank des funktionalen Grundrisses eignet sich die Immobilie ideal für Ärzte, Therapeuten, Psychologen oder andere Gesundheitsdienstleister, die Wert auf ein ruhiges und repräsentatives Arbeitsumfeld legen.

Die Liegenschaft profitiert von der ausgezeichneten Infrastruktur der Lainzer Straße mit guter Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreichen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten in der Umgebung.

#### Eckdaten:

- Ca. 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Räume
- Eigener Garten
- Ruhige Innenhoflage
- Haus aus den 1990er-Jahren
- Gasheizung
- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Attraktive Lage in Wien-Hietzing (1130)

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine Ordination oder Praxisfläche mit Garten in einer gefragten Lage von Hietzing suchen.

**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](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap