

**Moderne Ordinations- und Praxisflächen in Bestlage  
neben der Döblinger Privatklinik 1190 Wien**



**Objektnummer: 6460/359**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:**  
**Land:**  
**PLZ/Ort:**

Büro / Praxis  
Österreich  
1190 Wien

## 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.

# Objektbeschreibung

## Exklusiver Erstbezug für medizinische Berufsgruppen

### Moderne Ordinations- und Praxisflächen in Bestlage neben der Döblinger Privatklinik

In hervorragender Lage der Heiligenstädter Straße 44 entsteht ein modernes Ärztehaus, das speziell auf die Bedürfnisse von Ärzt:innen, Therapeut:innen und medizinischen Berufsgruppen ausgerichtet ist. Direkt neben der renommierten Döblinger Privatklinik gelegen, bietet dieses Projekt optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche medizinische Tätigkeit – sowohl für etablierte Fachärzt:innen als auch für junge Mediziner:innen, Gemeinschaftspraxen oder flexible Behandlungskonzepte.

Zur Vermietung gelangen hochwertige Erstbezugsflächen mit Größen von ca. 15 m<sup>2</sup> bis ca. 600 m<sup>2</sup> und mehr möglich, die individuell an die Anforderungen unterschiedlichster medizinischer Fachrichtungen angepasst werden können. Ob einzelne Ordinationsräume, größere Praxisflächen mit mehreren Behandlungszimmern oder umfassende Gemeinschaftspraxen – hier entstehen maßgeschneiderte Lösungen für moderne medizinische Versorgung.

Besonderes Augenmerk wurde auf Flexibilität gelegt:

Die Flächen können sowohl langfristig als auch kurzfristig angemietet werden – tageweise, mehrtägig pro Woche oder als vollständige Dauerlösung. Dadurch eignet sich das Konzept ideal für Fachärzt:innen mit Teilzeitordinationen, Konsiliarärzt:innen, Wahlärzt:innen, Therapeut:innen oder interdisziplinäre Kooperationen.

Das Ärztehaus eignet sich darüber hinaus hervorragend für zahlreiche gesundheitsnahe Berufsgruppen wie Physiotherapeut:innen, Osteopath:innen, Ernährungsberater:innen, Psychotherapeut:innen, Logopäd:innen oder andere therapeutische und ganzheitliche Behandlungskonzepte.

Die moderne Infrastruktur bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Praxisbetrieb, darunter:

- individuell planbare Ordinations- und Praxisflächen
- Empfangsbereiche für Assistent:innen und Patient:innen

- Aufenthaltsräume und Teeküchen für Mitarbeiter:innen
- moderne Sanitär- und Nebenflächen
- flexible Adaptierungsmöglichkeiten entsprechend medizinischer Anforderungen
- buchbarer Eingriffsraum für Behandlungen und kleinere Eingriffe
- barrierefreie Erschließung
- hochwertige Neubauqualität im Erstbezug

Die direkte Nähe zur Döblinger Privatklinik schafft ideale Synergien für zahlreiche Fachrichtungen und ermöglicht eine erstklassige medizinische Vernetzung in einem etablierten Gesundheitsstandort Wiens.

Auch die Erreichbarkeit überzeugt:

Eine hauseigene Parkgarage bietet die Möglichkeit, Stellplätze für Ärzt:innen, Mitarbeiter:innen oder Patient:innen anzumieten. Die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung machen den Standort sowohl für Patient:innen als auch für das medizinische Personal besonders attraktiv.

Ein Standort für moderne Medizin – flexibel, repräsentativ und zukunftsorientiert.

Gerne informieren wir Sie persönlich über verfügbare Flächen, individuelle Adaptierungsmöglichkeiten, flexible Nutzungskonzepte und Preismodelle.

## **KONDITIONEN**

### **MIETPREIS auf Anfrage**

**Provision: je nach Dauer des Mietverhältnisses gestaffelt:**

**unbefristet oder länger als 3 Jahre: 3 BMM**

**befristet 2-3 Jahre: 2 BMM**

**befristet unter 2 Jahren: 1 BMM**

**Beziehbar:** ab Dezember 2026

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **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 <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap