

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



**Objektnummer: 6460/361**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	298,83 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	177,22 m <sup>2</sup>

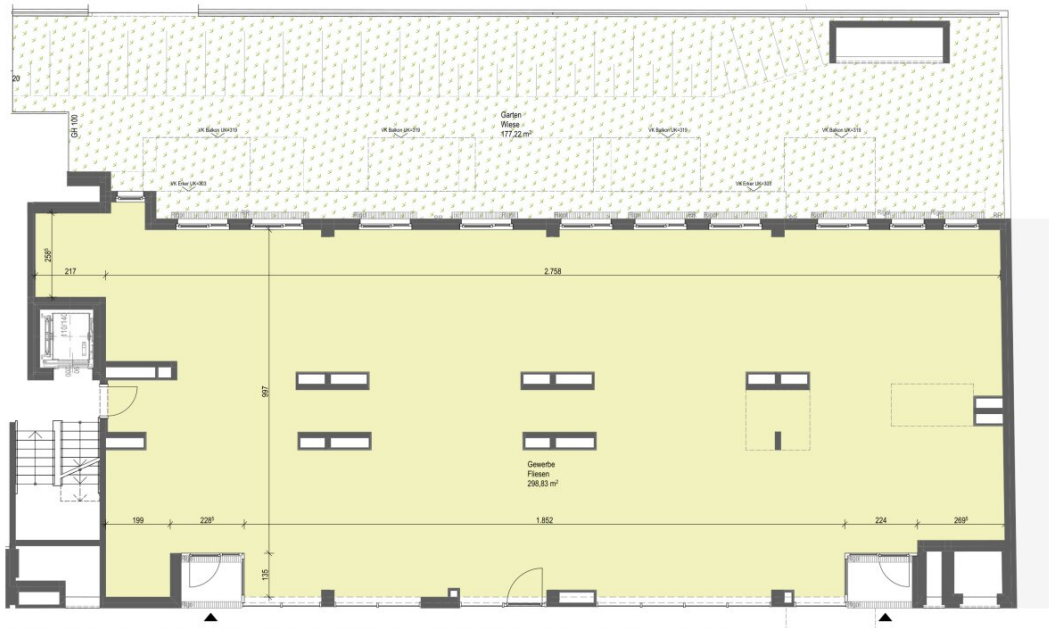
## Ihr Ansprechpartner



### **Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

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



alle Höhen in cm  
 BK - Brüstungshöhe  
 VS - Vorversatz  
 OL - Oberkante  
 RL - Raumhöhe  
 GH - Geländehöhe  
 ZH - Zaubhöhe  
 PH - Pfingsthöhe  
 HT - Handlaufhöhe  
 RWA - Rauchschleimabzug  
 ST - Sicherungskasten  
 - Fußbodenheizung verteiler  
 - Lüftung

MASSSTAB 1:100  
 MASSSTÄBLICHE ABWEICHUNG BEIM AUSDRUCK MÖGLICH

Simmeringer Hauptstraße 19  
1110 Wien

EG | Gewerbe TÜR 1A

<b>GEWERBE 1A</b>	
NUTZFLÄCHE	298,83 m²
LOGGIA	-
TERRASSE	-
BALKON	-
GARTEN	177,22 m²
RAUMHOHE	2,50 / 3,19 m
ÜBERSICHT	
SCHNITT	

Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
 Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!  
 Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.  
 Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

SEITE 2  
 PLANSTAND 29.08.2025



SIMMERINGER HAUPTSTRASSE



MASSSTAB 1:150  
MASSSTÄBLICHE ABWEICHUNG BEIM AUSDRUCK MÖGLICH

- alle Höhen in cm
- BH - Brüstungshöhe
- VH - Vordachhöhe
- OL - Oberkante
- BH - Bodenoberhöhe
- GH - Geländehöhe
- ZH - Zonenhöhe
- PH - Planungshöhe
- HT - Höhenrichtmaßstab
- RWA - Rauchvermeidung
- STH - Sicherheitskassen
- FF - Fußbodenheizung vertikal
- W - Lüftung

Simmeringer Hauptstraße 19  
1110 Wien

EG | Eingang / Ordinationen

RAUMHOHE 3,12 m

SCHNITT



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behinderungsarbeiten, handtechnischer und konstruktiver Maßstabem vorzuziehen.  
Ebenenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße anfordern!  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

SEITE 3  
PLANSTAND 09.07.2025

## Objektbeschreibung

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

### 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.

## **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

## **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 2. Quartal 2027**

***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.***

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