

## **Außergewöhnliche Ordinationsfläche in revitalisiertem Schloss nahe Wien**



**Objektnummer: 1939/218915**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Mannswörth
<b>Baujahr:</b>	1692
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	281,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	312,08 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	17,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,22
<b>Kaufpreis:</b>	858.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.053,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	978,74 €
<b>USt.:</b>	195,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

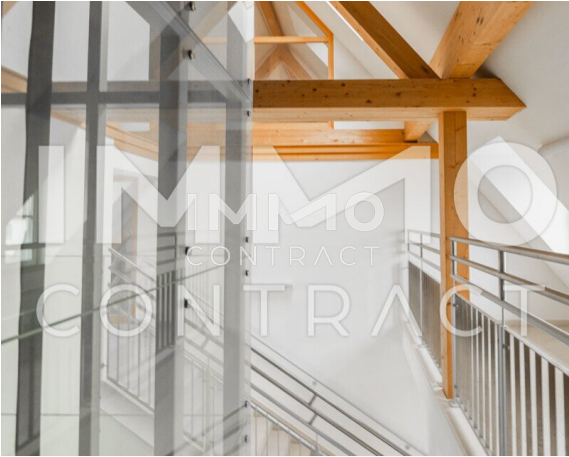
## Ihr Ansprechpartner



**Roman Schmatzer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

Diese eindrucksvolle Gewerbefläche liegt im obersten Liftstock des Schlosses Freyenthurn in Mannswörth-Schwechat und ist 2008 nach modernstem Standard renoviert worden.

Umgeben von zahlreichen fertiggestellten Wohnprojekten bietet der Standort speziell für Ärzt:innen und sonstige medizinische Dienstleistungen den perfekten Standort.

Die Fläche ist barrierefrei erreichbar und teilt sich in zwei Teilflächen auf insgesamt ca. 281 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche.

Damen- und Herrentoiletten, sowie ein weiterer Nassraum, der als Abstellraum genutzt bzw. zu einer behindertengerechten Toilette umfunktioniert werden kann, befinden sich beim Aufzug neben dem Eingang zum Objekt.

Die erste Fläche erstreckt sich über rund 144 m<sup>2</sup> und ist mit mehreren Wasseranschlüssen ausgestattet. Die zweite Fläche verfügt über etwa 105 m<sup>2</sup> und eine Galerie von ca. 18 m<sup>2</sup>.

Die Räumlichkeiten sind einfach und vielseitig unterteilbar und zeichnen sich außerdem durch eine großzügig durchdachte Grundrissgestaltung sowie lichtdurchflutete Räume aus. Die freigelegten Fachwerkbalken geben dem Objekt einen gemütlichen Kontrast zur sonst modernen Flächenausführung.

Der Kaufpreis umfasst außerdem 9 Außenstellplätze innerhalb des Areals.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap