Die PERFEKTE Ordination – Wunderschöner Erstbezug in einer der gefragtesten Lagen der Stadt nahe UNO und U1



KI generierter Inhalt

Objektnummer: 1837/101

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,89 m²
Nutzfläche:	103,84 m²
Verkaufsfläche:	114,79 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	483.927,00 €
Kaufpreis / m²:	4.660,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19




KI Einrichtungsbeispiel




KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN




KI Einrichtungsbeispiel


IMMO REBELLEN


KI-Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


KI-generierter Inhalt
IMMO REBELLEN















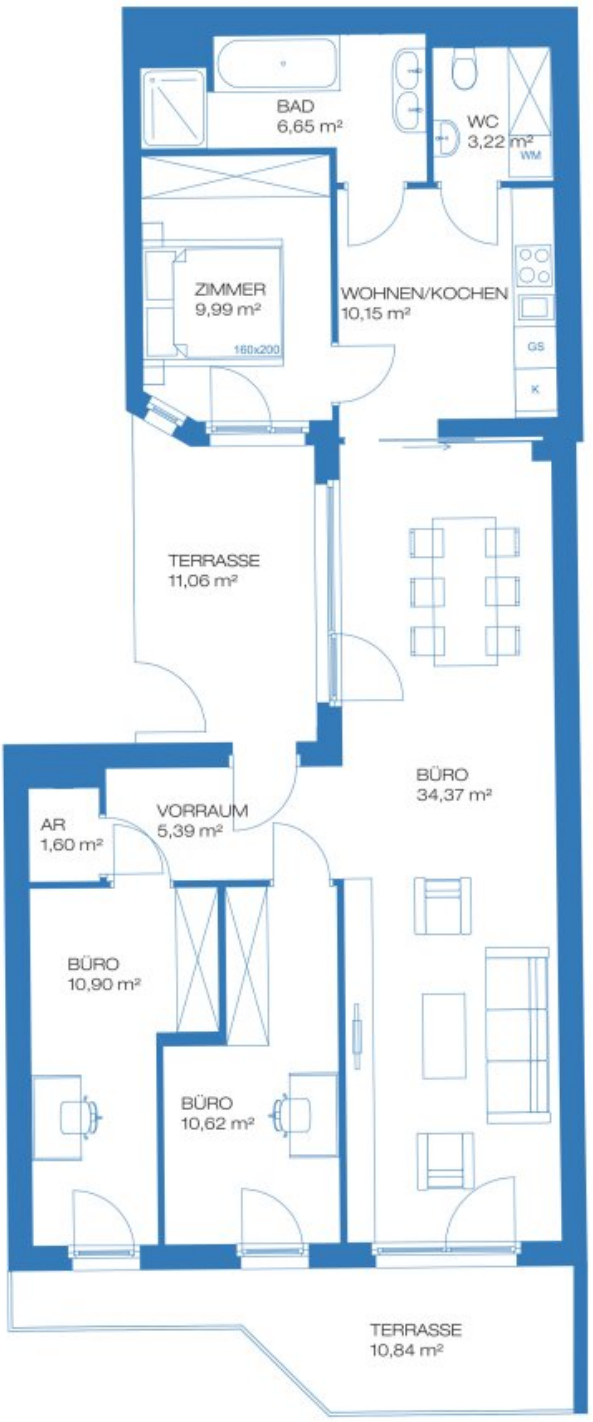

TOP 4, TYP D3
(Wohnen/Büro)

GESAMTFLÄCHE	92,89 m²
AUSSENBEREICHE Terrasse	21,90 m²

TOP 4 | ERDGESCHOSS

WAGRAMER STRASSE 113, 1220 WIEN

Objektbeschreibung

Moderne Ordination im Erstbezug – hell, ruhig und bestens angebunden in der Donaustadt

English version below

Innenhofseitig nahe der Wagramerstraße befindet sich ein hochwertiger Erstbezug, der sich durch seine helle Raumwirkung, die ruhige Lage und die sehr gute Erreichbarkeit ideal als **Ordination, Praxis oder Therapieräumlichkeit** eignet. Die Einheit überzeugt durch eine klare Raumstruktur, großzügige Fensterflächen, hochwertige Materialien und eine Ausstattung, die im täglichen Betrieb angenehm und praktisch ist.

Parkettböden, moderne Sanitärräume, außenliegender Sonnenschutz, Fußbodenheizung, Lift und eine Tiefgarage schaffen eine professionelle Grundlage für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Arztordination, Therapiezentrum, Beratungsfläche oder moderne Praxis.

Ob als eigener Standort oder langfristig wertbeständige Investition in eine gefragte Lage des 22. Bezirks – diese Einheit bietet eine starke Kombination aus Ruhe, Funktionalität und guter Infrastruktur.

HIGHLIGHTS:

- **Hochwertiger Erstbezug in ruhiger, innenhofseitiger Lage**
- **Ideal geeignet als Ordination, Praxis oder Therapieräumlichkeit**
- **Fußbodenheizung über Fernwärme in allen beheizten Räumen**
- **Große Fensterflächen mit elektrisch bedienbaren Jalousien**
- **Lift von der Tiefgarage bis ins letzte Obergeschoss**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung nahe Kagraner Platz**

DIE GEGENSTÄNDLICHE EINHEIT – ORDINATION / PRAXIS IM ERDGESCHOSS

Kaufpreis: € 483.927,-- (zzgl. 20% USt.)

Fläche: ca. 92,89 m²

Zimmer / Räume: 4 Ordinationsräume plus Wartezimmer und Küche möglich

Stockwerk: Erdgeschoss

Zustand: Erstbezug

Freifläche: Terrasse/Garten ca. 21,90 m²

Ausstattung: Parkett, Fliesen, Zentralheizung, außenliegender Sonnenschutz

Sanitär: Badezimmer mit Badewanne, getrennte Toiletten und Gäste-WC

Lift: vorhanden

Tiefgarage: verfügbar

Professionelle Praxisfläche mit angenehmer Atmosphäre

Diese Einheit bietet eine helle, moderne und gut nutzbare Grundlage für eine Ordination oder Praxis. Die Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Konzepte – etwa Empfangsbereich, Wartezone, Behandlungsräume, Besprechungsraum oder Backoffice. Durch die gute Belichtung und die ruhige innenhofseitige Ausrichtung entsteht eine angenehme Atmosphäre für Patienten, Klienten und Mitarbeiter.

Die hochwertige Ausführung sorgt für einen gepflegten und professionellen ersten Eindruck. Warme Parkettböden, klare Linien und moderne Sanitärräume schaffen ein Umfeld, das funktional ist und gleichzeitig hochwertig wirkt. Der elektrisch bedienbare Sonnenschutz ermöglicht eine flexible Beschattung, während die Fußbodenheizung über Fernwärme für eine gleichmäßige und angenehme Raumtemperatur sorgt.

Ein weiterer Vorteil im Alltag ist der Lift, der bequem von der Tiefgarage bis in die Wohngeschosse führt. Dadurch ist die Einheit auch für Patienten, Kunden oder Mitarbeiter gut erreichbar. Die zusätzliche Freifläche mit Terrasse und Garten bietet außerdem einen angenehmen Mehrwert – etwa für kurze Pausen, eine freundliche Außenwirkung oder als ruhiger Zusatzbereich.

Diese Fläche eignet sich besonders für alle, die einen modernen, hellen und gut angebundenen Praxisstandort in der Donaustadt suchen.

Starke Lage mit sehr guter Infrastruktur

Die Lage nahe dem Kagraner Platz bietet kurze Wege im Alltag und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch das Donau Zentrum ist rasch erreichbar und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Services.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Über die **U1-Station Kagraner Platz** gelangt man schnell Richtung Kagran, Alte Donau, Kaisermühlen-VIC, Praterstern und Stephansplatz. Zusätzlich stehen Straßenbahn- und Busverbindungen, darunter die Linie 26 sowie mehrere Buslinien, in der Nähe zur Verfügung.

Gerade für eine Ordination oder Praxis ist diese Kombination aus ruhiger Lage, guter Sichtbarkeit im Einzugsgebiet und starker öffentlicher Anbindung besonders attraktiv.

Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung digital möbliert wurden. Der Verkauf erfolgt unmöbliert. Es kann noch eine Trennwand vom Eigentümer eingebaut werden, um die 4 Ordinationszimmer plus Wartezimmer und Küche möglich zu machen.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap