Bezugsfertige Ordination mit ca. 450m² Nutzfläche und eigenem Eingriffsraum



Wartebereich

Objektnummer: 3009

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 133
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	450,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 77,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaltmiete (netto)	1.972,65 €
Kaltmiete	4.001,25 €
Betriebskosten:	1.207,50 €
Heizkosten:	872,59 €
USt.:	974,77 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Schmid

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6

1210 Wien

H +43 676 424 16 8

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







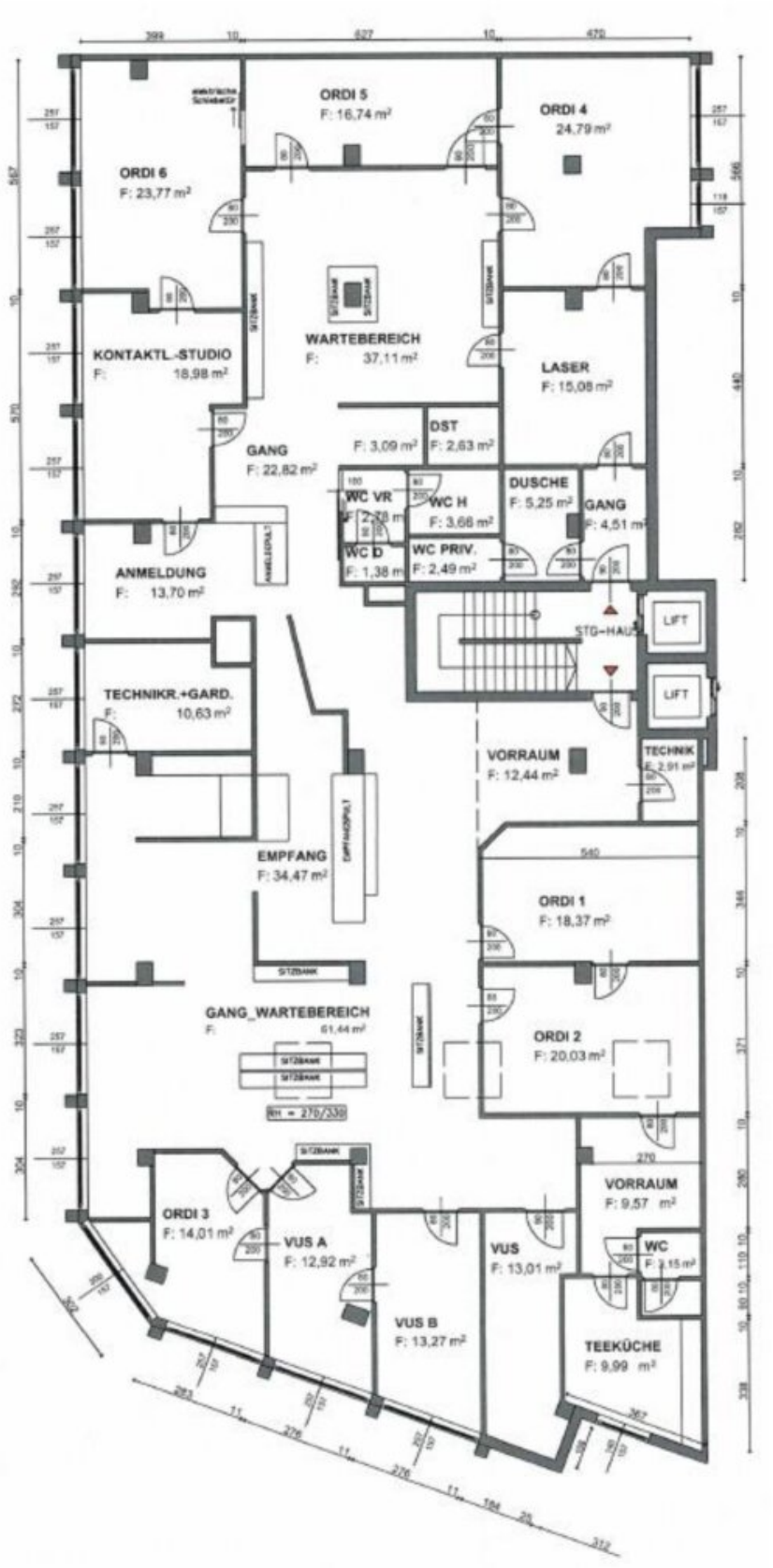

ORDINATION
EINGRIFFSRAUM
6


ANMELDUNG
ANMELDUNG
ANMELDUNG
GARDEROBE
LASER & OP
LASER ANMELDUNG
WARTEBEREICH 2
BITTE HÄNDE DESINFIZIERE








ORDI 5
F: 16,74 m²
ORDI 4
24,79 m²
ORDI 6
F: 23,77 m²
WARTEBEREICH
F: 37,11 m²
KONTAKTL.-STUDIO
F: 18,98 m²
LASER
F: 15,08 m²
DST
F: 2,63 m²
F: 3,09 m²
GANG
F: 22,82 m²
WC VR
WC H
F: 3,66 m²
DUSCHE
F: 5,25 m²
GANG
F: 4,51 m²
WC D
F: 1,38 m²
WC PRIV.
F: 2,49 m²
ANMELDUNG
F: 13,70 m²
STG-HAUS
LIFT
LIFT
TECHNIKR.+GARD.
F: 10,63 m²
VORRAUM
F: 12,44 m²
TECHNIK
EMPFANG
F: 34,47 m²
ORDI 1
F: 18,37 m²
GANG_WARTEBEREICH
F: 61,44 m²
ORDI 2
F: 20,03 m²
RH = 276/330
VORRAUM
F: 9,57 m²
ORDI 3
F: 14,01 m²
VUS A
F: 12,92 m²
VUS
F: 13,01 m²
WC
F: 2,15 m²
VUS B
F: 13,27 m²
TEEKÜCHE
F: 9,99 m²

Objektbeschreibung

Diese hochwertige, barrierefreie Ordination mit einer Nutzfläche von **ca. 450 m²** bietet optimale Voraussetzungen für Ärzte, Fachärzte, Gemeinschaftspraxen, Ambulatorien oder andere medizinische und therapeutische Einrichtungen.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch einen funktionellen Grundriss mit mehreren Behandlungs-, Untersuchungs- und Funktionsräumen.

Dank der umfangreichen technischen Ausstattung kann die Ordination mit geringem Adaptierungsaufwand übernommen und weitergeführt werden.

Die gesamte Ordination ist vollständig **klimatisiert.**

Für innenliegende Räume ohne Fenster sorgt eine **kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage** für ein angenehmes Raumklima.

Ein besonders **ausgestatteter Eingriffsraum** mit automatischer Schiebetür sowie spezieller Klimatisierung erfüllt hohe Anforderungen an medizinische Behandlungen.

Im Eingangsbereich stehen zwei komplett ausgestattete Anmeldepulte inklusive vorhandener **EDV- und E-Card-Verkabelung zur Verfügung**.

Die gesamte Ordination verfügt über eine flächendeckende EDV-Verkabelung, wodurch eine moderne Praxisinfrastruktur bereits vorhanden ist.

Zwei großzügige Wartebereiche mit vorhandenen Wartebänken bieten ausreichend Platz für Patientinnen und Patienten.

Die Miete von **€ 5.848,61 inkludiert** neben dem **Hauptmietzins**, den **Betriebskosten** und der **USt** auch **Heizung** und **Warmwasser!**

Highlights nochmals zusammengefasst, ca. 450 m² Nutzfläche:

- unbefristete Vermietung
- Sofort betriebsbereite Ordination
- Mehrere Behandlungs- und Untersuchungsräume

- Vollständige Klimatisierung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- Eingriffsraum mit automatischer Schiebetür und spezieller Klimatisierung
- Zwei Anmeldepulte inklusive EDV- und E-Card-Verkabelung
- Komplette EDV-Verkabelung im gesamten Objekt
- Zwei Wartebereiche mit vorhandenen Wartebänken
- Funktioneller Grundriss
- Gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

Lage:

Die Ordination befindet sich an einem etablierten und **bekannten Standort** in hervorragender Frequenzlage.

Die Lage an einer gut frequentierten Straße sorgt für **ausgezeichnete Sichtbarkeit** und eine sehr **gute Erreichbarkeit** für Patientinnen und Patienten.

Sonstiges:

Die vorhandene **Einrichtung und technische Infrastruktur** können gegen **Ablöse** übernommen werden.

Gerne übermitteln wir Ihnen den Grundriss sowie weitere Informationen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <75m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <150m
Universität <2.025m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige
Geldautomat <25m
Bank <25m
Post <25m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <2.025m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <950m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap