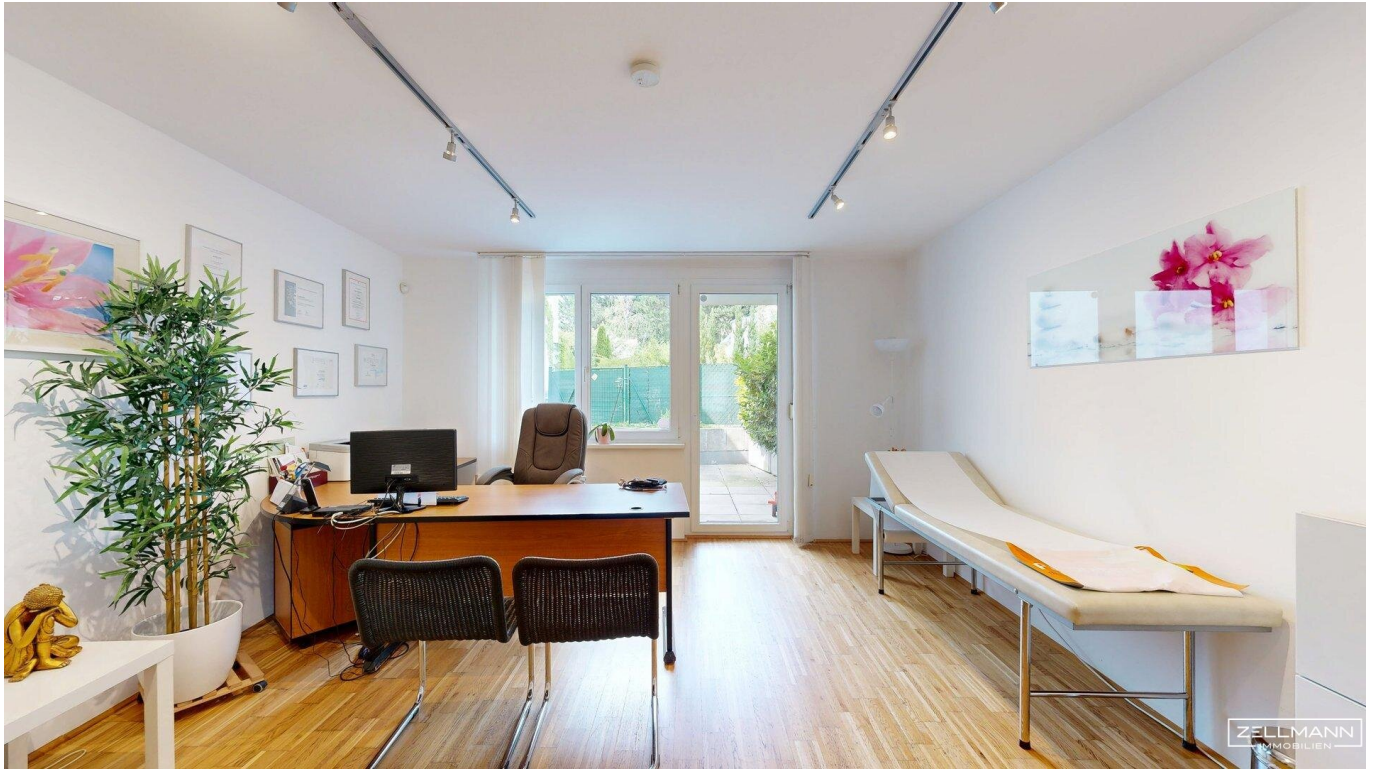


**MAUER | Praxis - Büro, Ordination und/oder Wohnung |
geräumige Erdgeschosswohnung mit Garten | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25731

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,11 m ²
Nutzfläche:	112,11 m ²
Bürofläche:	112,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	7,16 m ²
Keller:	8,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	274,67 €
USt.:	39,40 €
Infos zu Preis:	

TG-Stellplatz: € 27.500,-

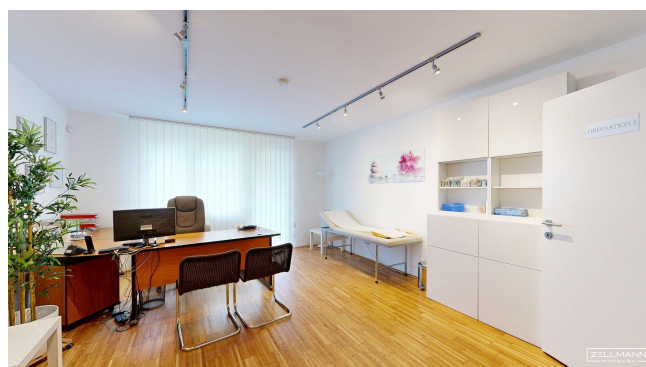
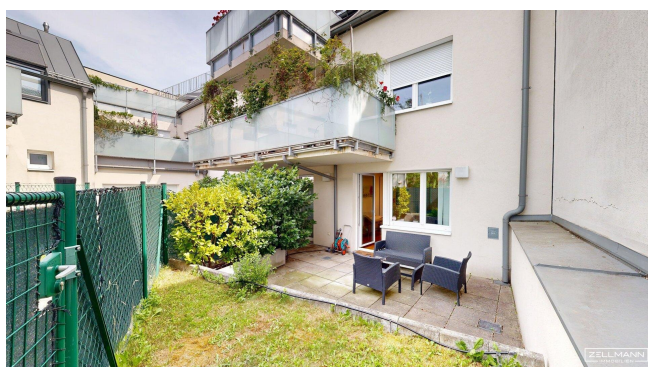
Provisionsangabe:

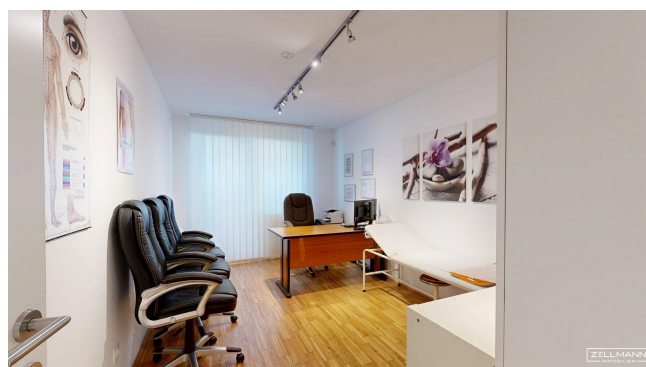
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

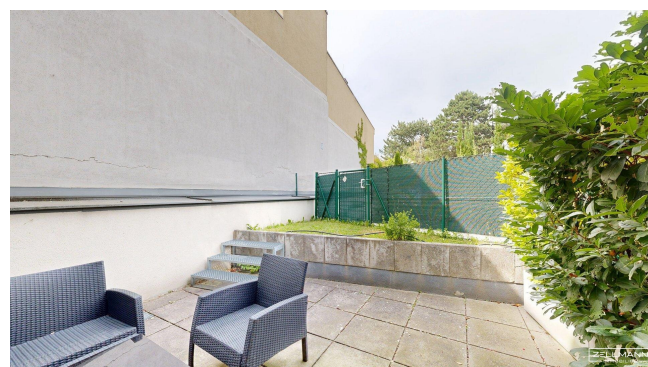
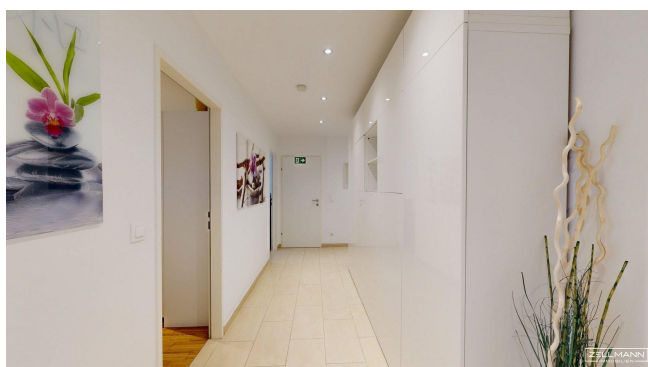
Ihr Ansprechpartner



Verfügung.





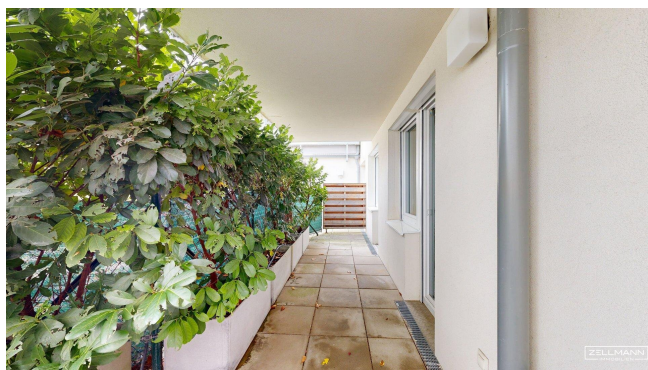


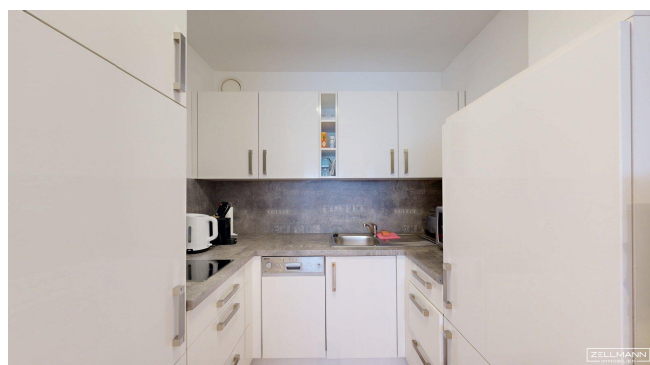
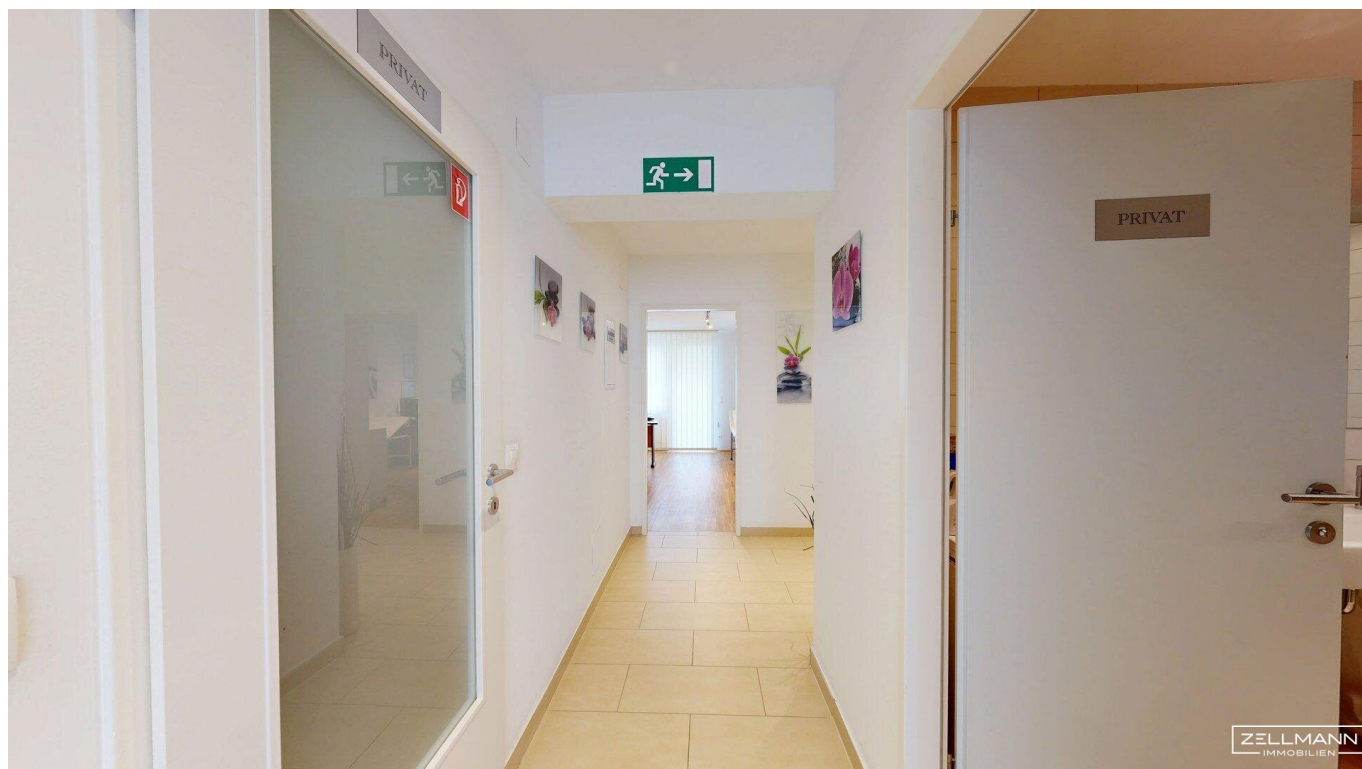


**360°
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN





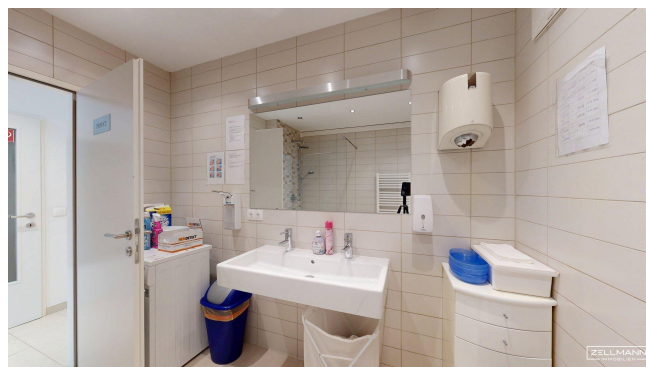
KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. 





Objektbeschreibung

Moderne Ordination / Büroeinheit / Wohnung - nahe Maurer Hauptplatz

112 m² · 4 Räume/Zimmer · 2 zusammengelegte Tops · Tiefgaragenstellplatz

In attraktiver Lage nahe dem Maurer Hauptplatz gelangt diese moderne und gepflegte Ordinations- bzw. Büroeinheit zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in einer im Jahr 2012/2013 errichteten Neubauanlage und überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Einheit besteht aus zwei zusammengelegten Tops (Top 5 und Top 6) und bietet auf rund 112 m² Nutzfläche ein funktionales Raumkonzept mit insgesamt vier Räumen. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal als Ordination, Therapiezentrum, Kanzlei, Büro oder kombinierte Praxis- und Büronutzung. Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und bieten ein modernes Arbeitsumfeld mit angenehmer Atmosphäre. Durch die flexible Struktur sind unterschiedliche Nutzungskonzepte möglich.

optionale Trennung der beiden Tops

Es besteht jederzeit die Möglichkeit, die beiden Tops wieder voneinander zu trennen. Dadurch würden eine eigenständige Wohnung mit rund 85 m² Wohnfläche sowie ein separates Ladenlokal/Büro mit ca. 27 m² Nutzfläche entstehen. Die Wohnung würde über eine Wohnküche, zwei Zimmer, zwei Abstellräume, ein Vorzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC verfügen. Ergänzt wird diese Einheit durch eine rund 32 m² große Terrasse.

Das getrennte Ladenlokal bzw. Büro würde aus einem großen Raum mit straßenseitigem Zugang, einer integrierten Küchenzeile sowie einem separaten WC bestehen.

Zusätzlich stehen zwei Kellerabteile mit jeweils rund 4,4 m² zur Verfügung, die praktischen Stauraum bieten. Ein Tiefgaragenstellplatz kann um € 27.500,– erworben werden.

Ausstattung & Highlights

- Nutzfläche ca. 112 m²
- 4 Räume, mehre Abstellräume, WC, Bad, Küche
- Ordination / Büro / Praxis

- Zwei zusammengelegte Tops (Top 5 & Top 6)
- Gepflegte Neubauanlage
- Baujahr 2012/2013
- Klimaanlage
- behindertengerecht
- Mobiliar kann übernommen werden
- Sehr guter Gesamtzustand
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- 2 Kellerabteile mit je ca. 4,4 m²
- Terrasse / kleiner Garten Richtung Innenhof
- Tiefgaragenstellplatz € 27.500,—
- Beziehbar nach Absprache

Lage

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage nahe dem Maurer Hauptplatz im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Arbeitsumfeld.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an das Wiener Straßennetz
- Öffentliche Stellplätze und Infrastruktur im direkten Umfeld

Fazit

Eine moderne und vielseitig nutzbare Ordinations- bzw. Büroeinheit in attraktiver Lage nahe Maurer Hauptplatz. Ideal für Ärzte, Therapeuten, Kanzleien oder Unternehmen, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, flexible Raumstruktur und gute Erreichbarkeit legen.

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](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap