

Ordination/Büro mit Garten & Garage in Mauer!



Objektnummer: 271546313

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Endresstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,52 m²
Zimmer:	2
WC:	2
Garten:	50,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	499.500,00 €
Kaufpreis / m²:	3.979,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

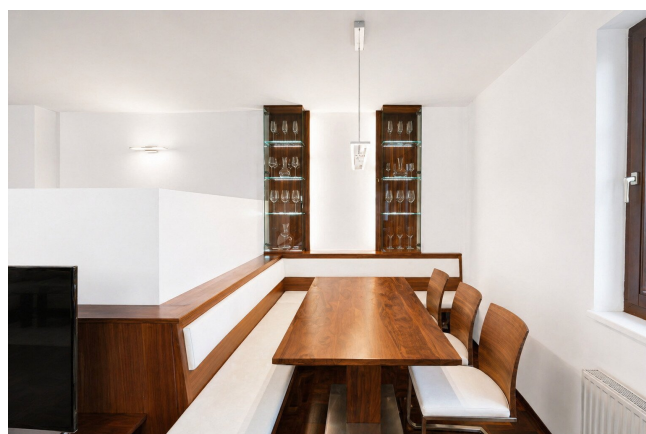
Ihr Ansprechpartner



DI Ana Putric

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17 T 10
1010 Wien



















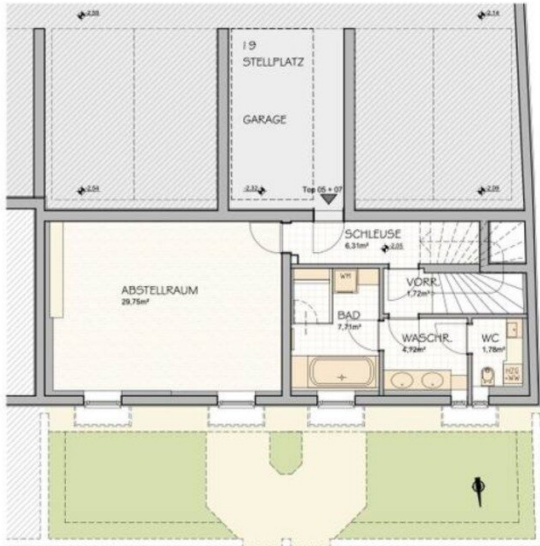
2 Zimmer

EG 73,53m²

KG 51,99m²

Gesamt 125,52m²

M = 1:100



Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen in Ihrer neuen **Büro- bzw. Praxisfläche** in begehrter Lage in Wien-Mauer!

Diese großzügige, hochwertig sanierte Einheit im Erdgeschoss bietet auf ca. **126 m² Nutzfläche** ideale Voraussetzungen für eine repräsentative **Büro- oder Ordinationsnutzung**. Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie attraktive Freiflächen schaffen ein angenehmes und professionelles Arbeitsumfeld für Mitarbeiter und Klienten gleichermaßen.

Profitieren Sie von einer ruhigen, dennoch gut erreichbaren Lage und nutzen Sie die vorhandenen Außenflächen für Pausen, Besprechungen oder als zusätzliche Aufenthaltsbereiche.

Highlights auf einen Blick

- Repräsentative, flexibel nutzbare **Büro-/Praxisflächen**
- **Helle, moderne Fliesenflächen** – pflegeleicht und zeitlos
- **Eigene Freifläche / Garten** – ideal für Pausen oder informelle Meetings
- **Fußbodenheizung** (in den verfliesen Bereichen) für hohen Komfort
- Hochwertige Ausstattung, u. a. **Granit-Arbeitsplatte** in der Küche
- **Abstellraum** für Archiv- oder Lagerzwecke
- **Doppeltes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Garagenplatz im Haus (VP: EUR 25.000,-)** – komfortables und sicheres Parken
- Zweiter Stellplatz optional um € 20.000 erwerbbar

Umfangreiche Sanierung des Untergeschosses (2020/2021):

Neue Gastherme und Boiler, teilweise Fußbodenheizung, moderne Sanitäranlagen, maßgefertigte Badmöbel (Tischlerarbeit), neuer Parkettboden sowie neue Fliesen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG):

- Empfangsbereich / Vorraum
- Separates WC
- Großzügiger Arbeits- bzw. Behandlungsbereich
- Büro-/Behandlungsraum
- Küche / Sozialraum
- Zugang zur Garten- bzw. Freifläche

Untergeschoss (UG):

- Sanitärbereich mit Badewanne und Dusche (z. B. für Mitarbeiter oder spezielle Nutzungskonzepte)
- Separates WC
- Abstell- bzw. Archivraum
- Multifunktionaler Raum (z. B. Besprechungsraum, Fitness-/Personalbereich oder

Behandlungsraum)

- Direkter Zugang zur Garage

Weitere Hinweise

Die aktuell dargestellte Möblierung dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte und ist nicht Bestandteil der Vermietung.

Die Einheit ist derzeit noch in Nutzung und voraussichtlich ab Ende Sommer verfügbar.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese vielseitig nutzbare Immobilie persönlich und stehen für die Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung!

Bilder wurden mit KI bearbeitet.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.750m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap