Ordination / Büro im Wohnquartier WILDGARTEN – Arbeiten in grüner Ruhelage am Rosenhügel



Objektnummer: 99236

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mona-Lisa-Steiner-Weg
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,67 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	1.291,44 €
Kaltmiete	1.550,81 €
Betriebskosten:	259,37 €
USt.:	310,16 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH

























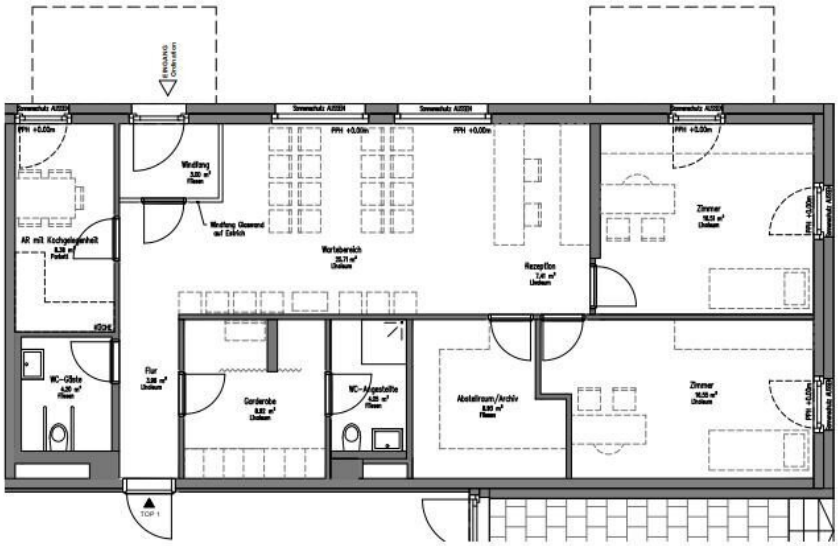







EHL


EHL



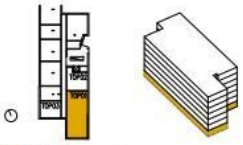


Wildgarten

MONA-LISA-STEINER-WEG 10
1120 WIEN



BP 02 - RAUPE SÜD



TOP 01 ORDINATION EG

ZIMMERANZAHL	-
WOHNFLÄCHE	107.62 m²
LOGGIA	-
BALKON	-
TERRASSE	-
GARTEN	-
KELLERABTEIL	ER107 3.67 m²

20.04.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien
www.are.at

EIN PROJEKT DER

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Objektbeschreibung

Attraktive Ordinations- oder Bürofläche im modernen Wohnquartier WILDGARTEN im 12. Wiener Gemeindebezirk – ruhig, grün und dennoch gut erreichbar.

Dieses ausgezeichnete Wohnprojekt im 12. Wiener Gemeindebezirk am Rosenhügel – einem Ausläufer des Wienerwaldes – verbindet urbanes Leben mit ländlicher Ruhe. Auf einem rund 11 Hektar großen Areal entstand ein modernes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, nur etwa 30 Minuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt. Das Projekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und überzeugt durch durchdachte Wohnungsgrößen, optimale Grundrisse und eine idyllische Ruhelage.

Der Wildgarten selbst ist eine grüne Oase - begrüntes, modernes Wohnareal: liebevoll gestaltet, naturnah und ideal zum Entspannen, Abschalten und Genießen – ein Rückzugsort fernab der Hektik des Alltags.

Wohnungsbeschreibung

Die attraktive **Ordinations- bzw. Bürofläche befindet sich im Erdgeschoss** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles und freundliches Ambiente.

Der Eingangsbereich empfängt Patient, Kunden und Besucher mit einem großzügigen **Empfangs- und Wartebereich**. Zwei zentral begehbare **Behandlungs- bzw. Büroräume** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ermöglichen eine flexible Gestaltung der Fläche.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Abstell- bzw. Archivraum**, einen **Aufenthaltsraum mit Küchenecke** sowie eine Garderobe.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein **Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken** sowie ein **separates, behindertengerechtes WC**.

Besonders hervorzuheben sind die **großzügigen Glasflächen**, die für viel Tageslicht und ein angenehmes, offenes Ambiente sorgen. Dadurch entsteht eine freundliche und einladende Atmosphäre – ideal für eine Ordination, Kanzlei, Beratung, Atelier oder Büronutzung.

Eine vielseitig nutzbare Fläche in attraktiver Lage – modern, hell und mit hoher Aufenthaltsqualität.

Ein kurzer Überblick zur Ausstattung

- Fliesen in den Sanitärräumen

- voll ausgestattete Einbauküche
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Dreischeibenverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz
- Kellerabteil mit ca. 3,67m²
- Kabel-TV / Telekom-Anschluss
- optionaler Autoabstellplatz (mit Warteliste)
- Lift, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Direkt im Wohnquartier Wildgarten befinden sich:

- Supermarkt (Billa)
- Gastronomie / Restaurant
- zwei Kindergärten
- Nachbarschaftszentrum für ein gemeinsames Miteinander im Wildgarten
- sonstige Dienstleister wie Friseur, Nagelstudio, Atelier, Bücherverlag,

Lage & Freizeit

- ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu Schloss Schönbrunn
- ca. 20 Minuten mit dem Rad in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Hietzinger Bad
- ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt
- ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof
- ca. 25 Minuten mit dem Auto zum Flughafen Wien

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 63A, künftig auch 63B (neue Haltestelle direkt beim Projekt)
- S-Bahn Hetzendorf
- S-Bahn Atzgersdorf

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution

Heizung, Strom & Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <3.750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.