

Attraktive Ordination Nähe KH Herz Jesu



Hauptpraxis

Objektnummer: 3020

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	65,02 m ²
Gesamtfläche:	65,02 m ²
Bürofläche:	60,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	4,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.059,98 €
Betriebskosten:	88,39 €
Heizkosten:	62,54 €
USt.:	22,73 €
Provisionsangabe:	

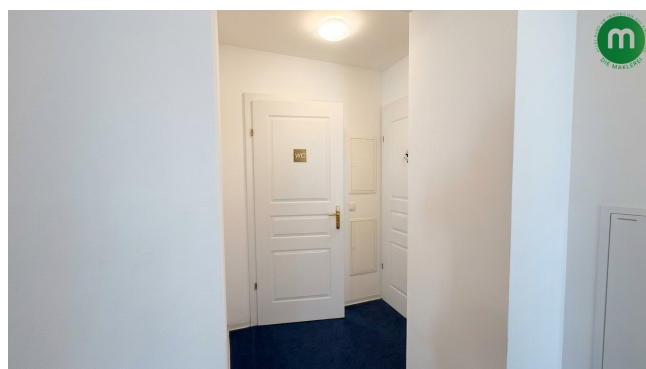
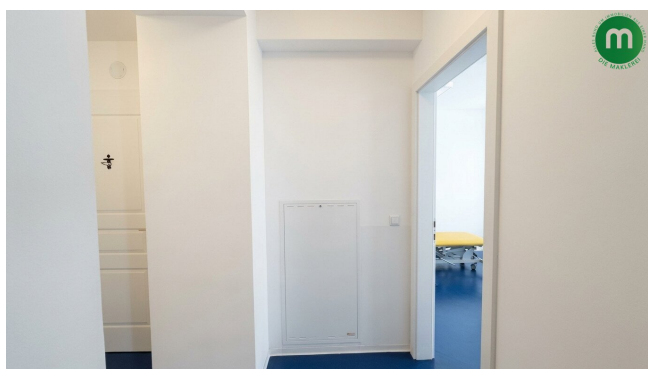
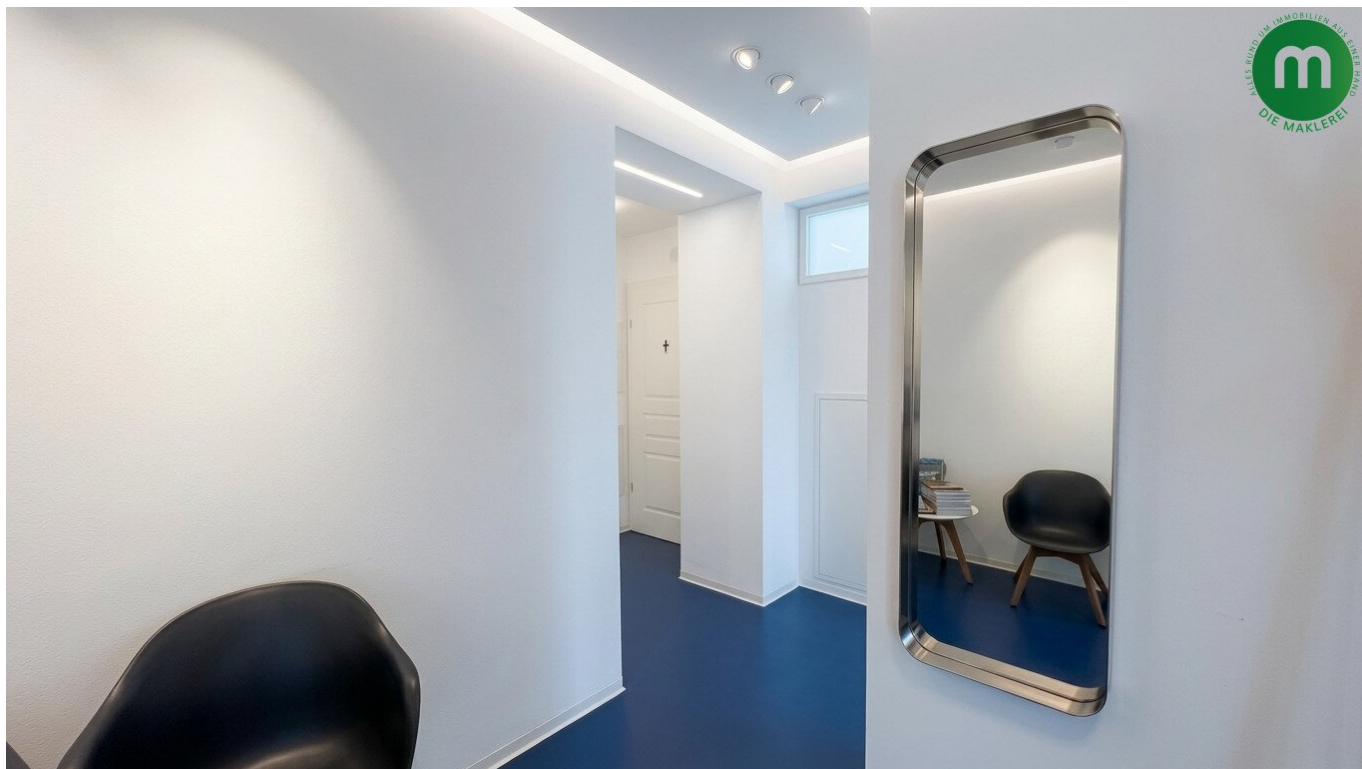
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

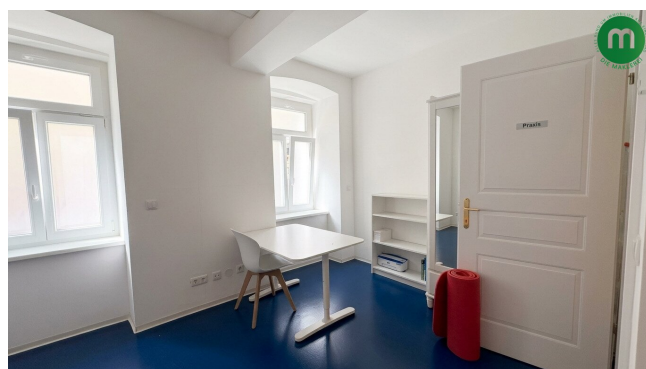
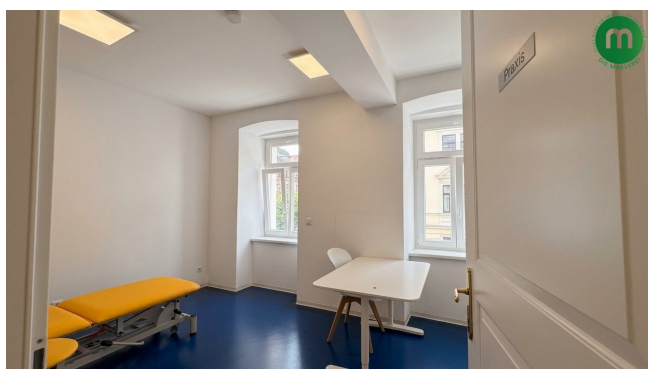
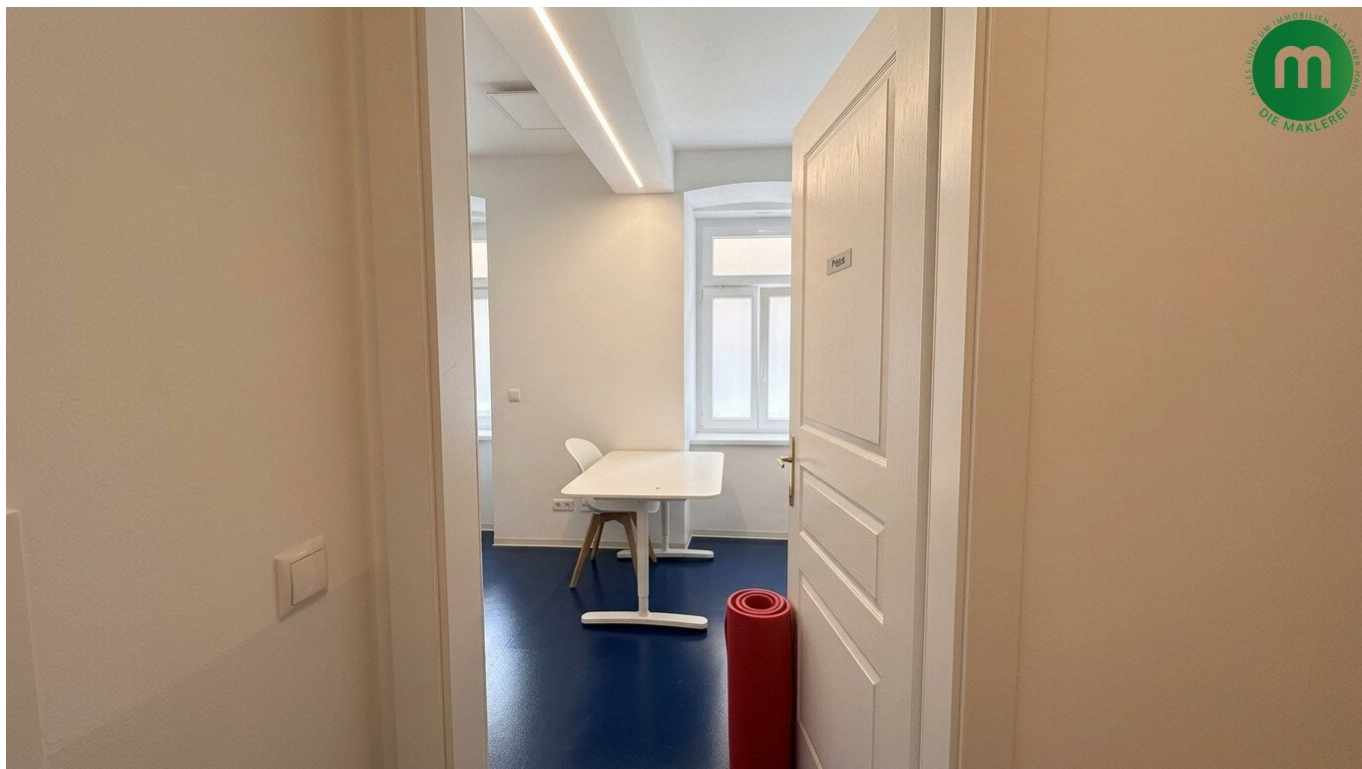
Ihr Ansprechpartner

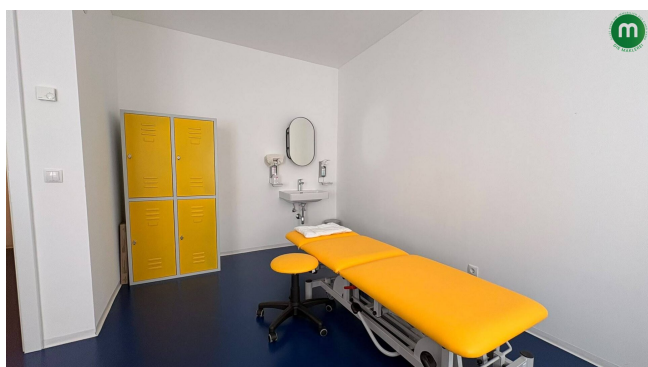


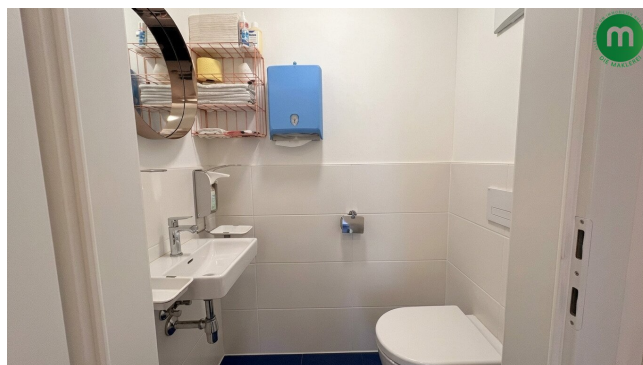
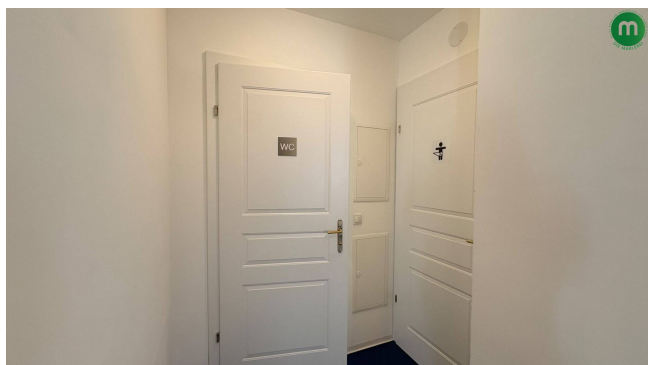
Pino Reinhard Lux

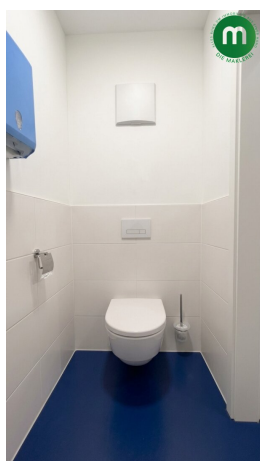
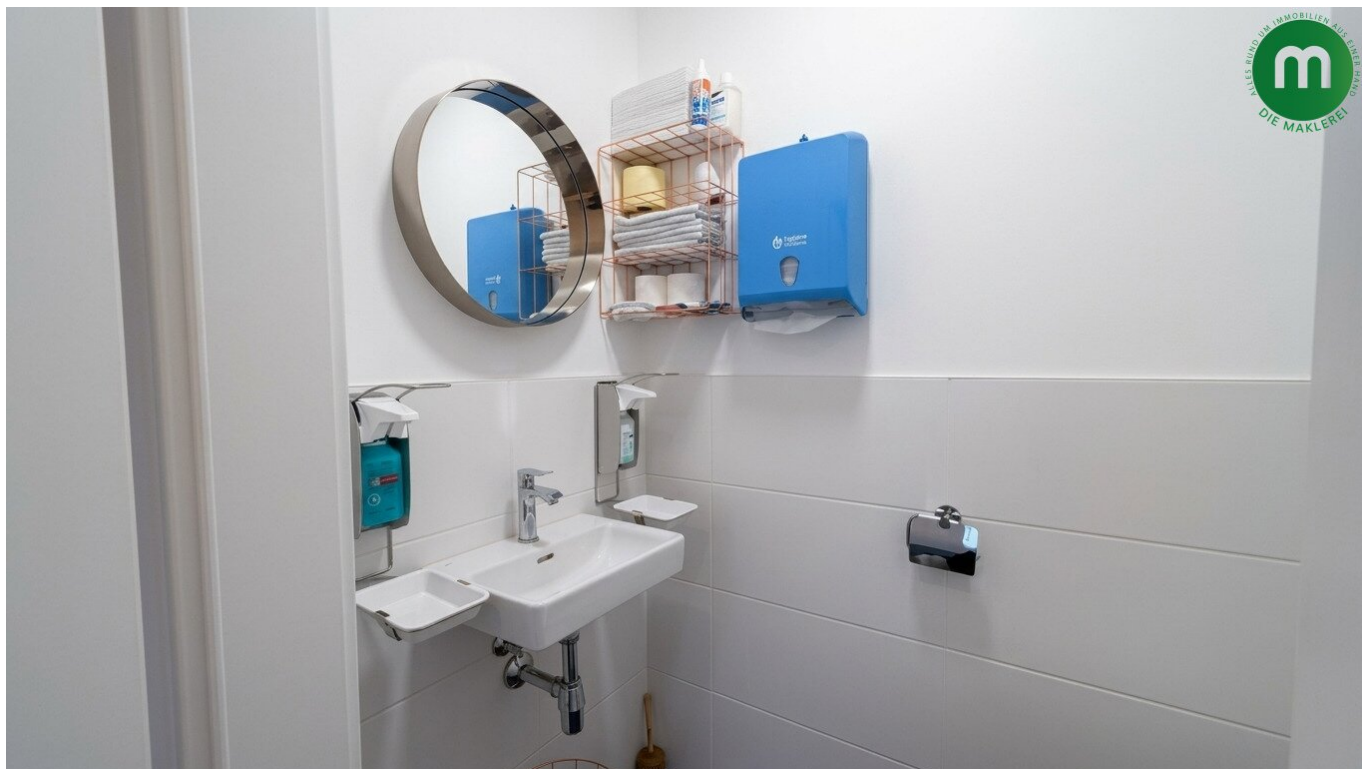




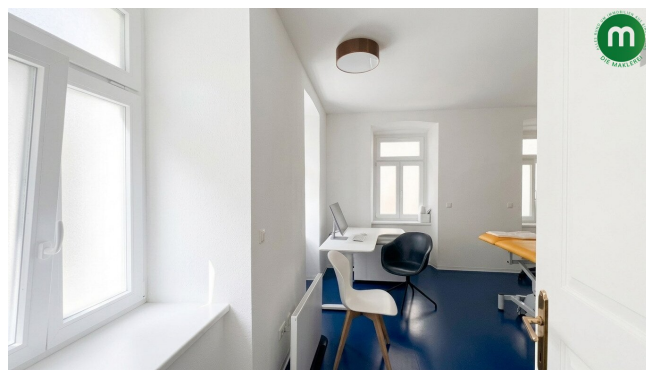
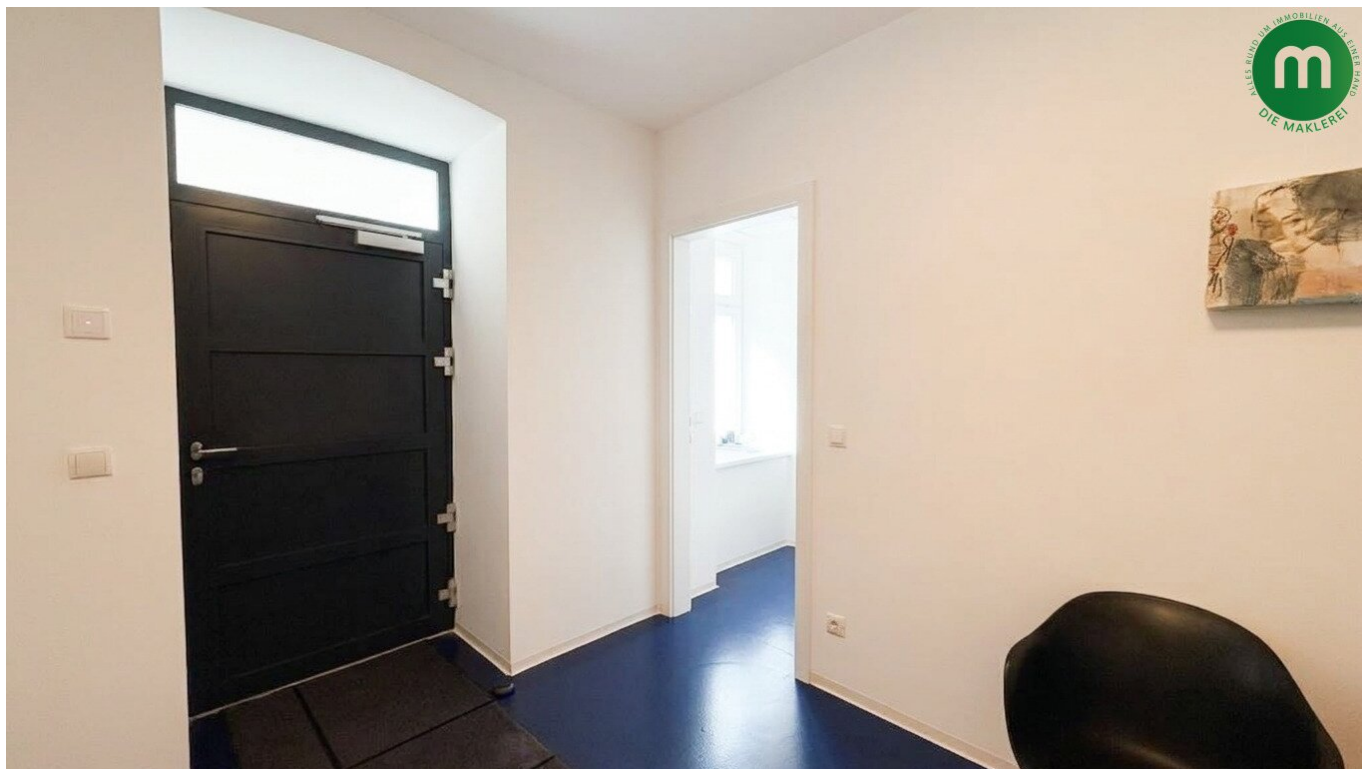


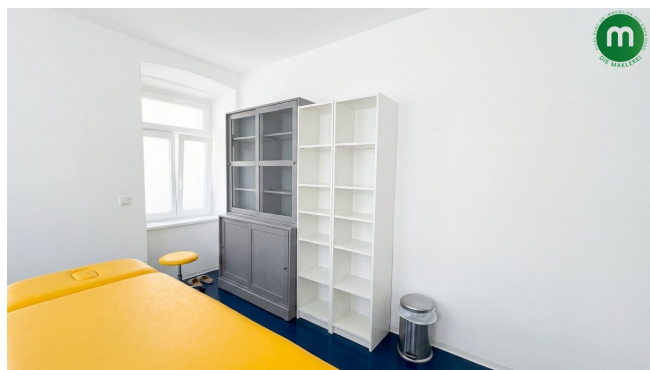
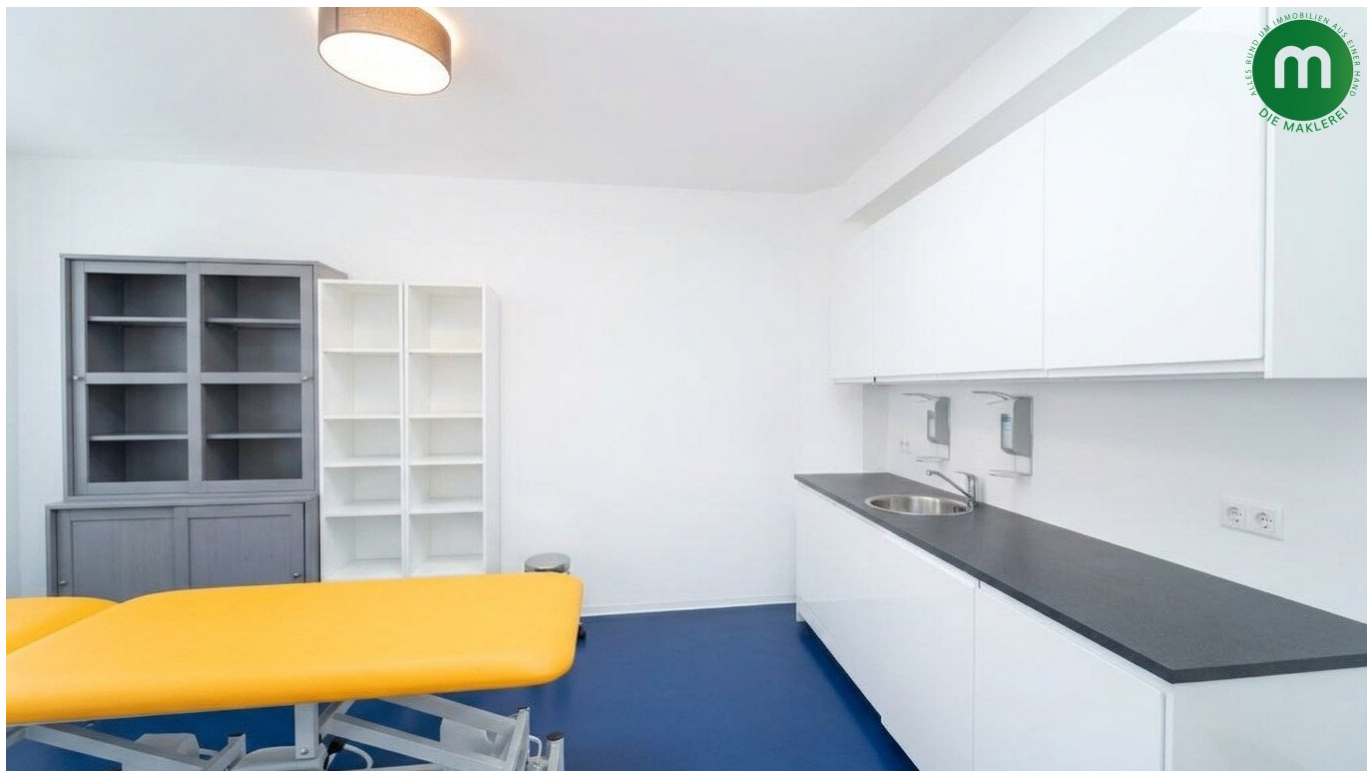


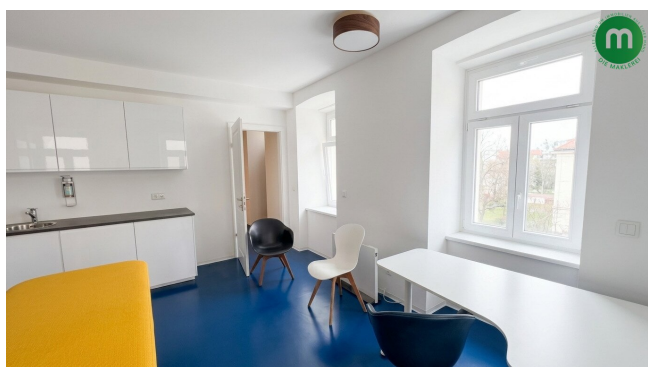
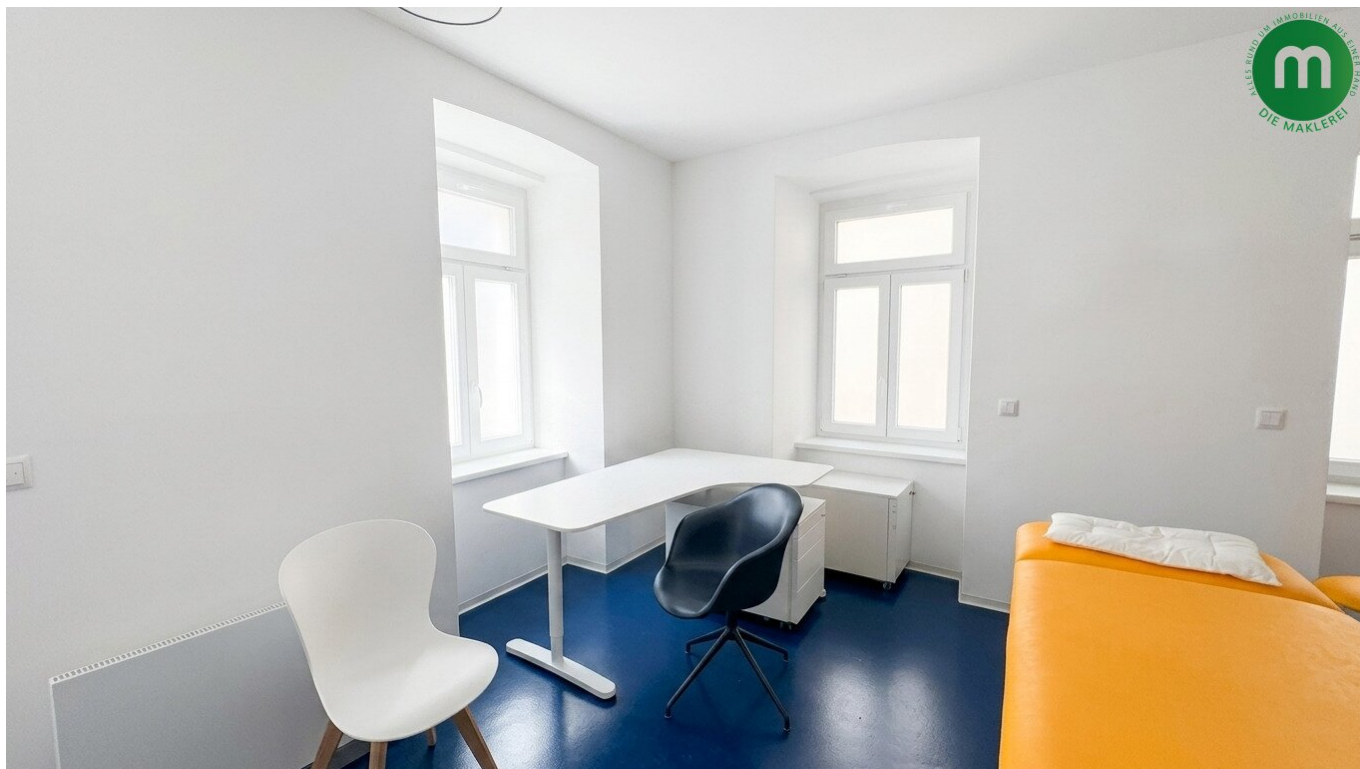


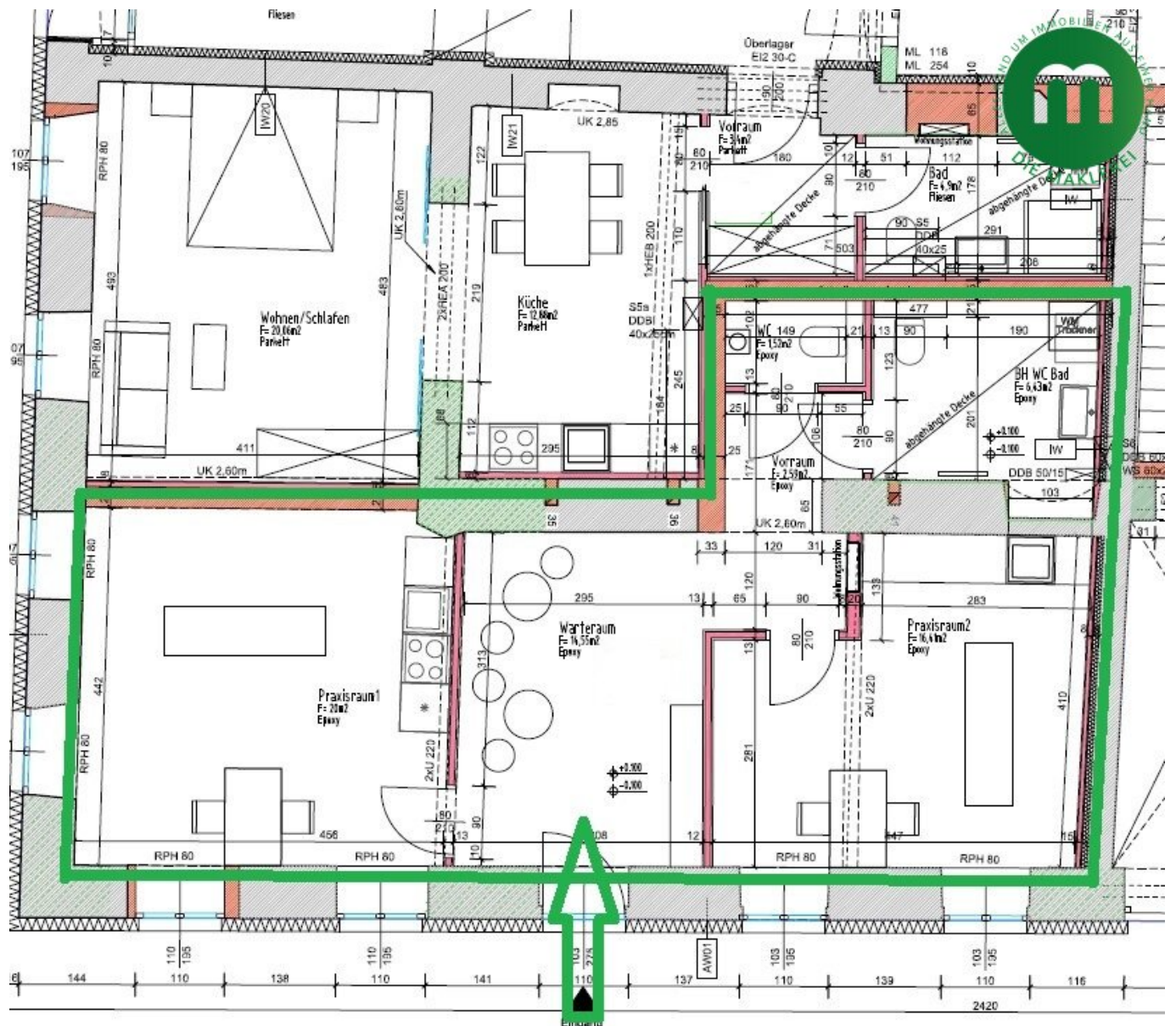


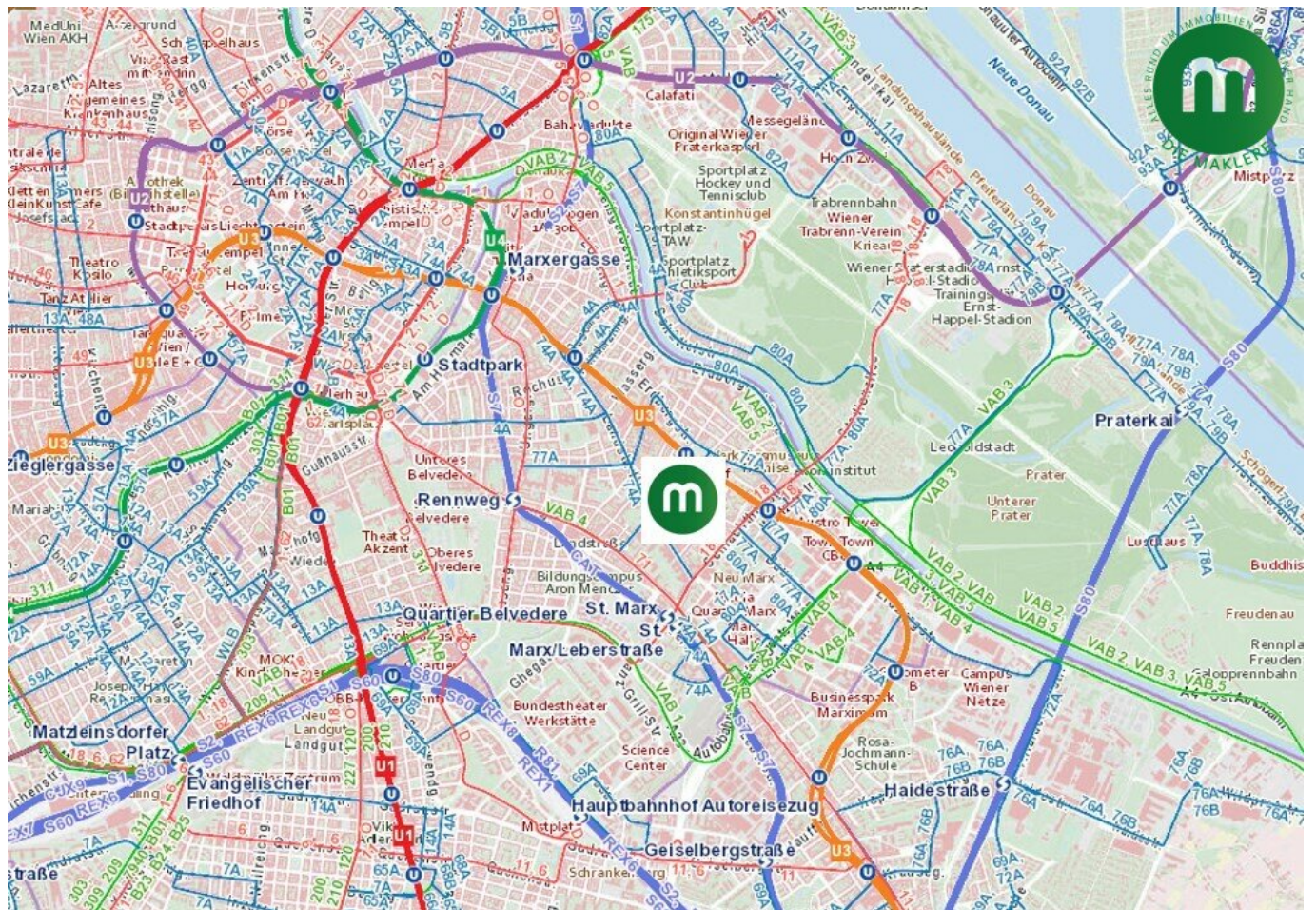












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte und funktional aufgeteilte barrierefreie Ordination.

Die rund **65 m² große Einheit mit Straßenzugang** befindet sich im Erdgeschoß eines Altbaus und überzeugt durch zentrale Begehrbarkeit, einen großzügigen Hauptbehandlungsraum sowie separate Hygiene-Bereiche für Patientinnen und Patienten sowie das Personal.

Beim Betreten empfängt Sie ein **einladender Eingangs- und Wartebereich**, der angenehm dimensioniert ist und ausreichend Platz für Ihre PatientInnen. Von hier aus gelangt man in einen **separaten Praxisraum**, der flexibel genutzt werden kann.

Ein **eigenes Patienten-WC mit Waschbecken** ergänzt den Praxisbereich. Für das Personal stehen eine **Teeküche** sowie ein **separater Sanitär- und Waschbereich** zur Verfügung. Dieser umfasst ein WC und Waschbecken sowie einen **Waschmaschinenanschluss** und ausreichend Platz zum Verstauen von Kleidung und Arbeitsutensilien.

Das **Herzstück der Ordination bildet der großzügige Hauptbehandlungsraum**. Durch seine Größe und flexible Nutzbarkeit bietet er vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche professionelle Nutzungskonzepte. Die gesamte Ordination verfügt über eine **elektrische Beschattung** mittels außenliegender Raffstoren. Zusätzlich zur Praxisfläche steht Ihnen ein **Kellerabteil** mit ca. 4,90 m² Fläche zur Verfügung.

Eine **Fußbodenheizung** sorgt für gleichmäßige Wärme in den gesamte Räumlichkeiten, die Wärmeaufbereitung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

Besonders hervorzuheben ist die Lage mitten im dicht bewohnten **Rabenhof-Viertel**: Die **U3-Stationen Kardinal-Nagl-Platz und Schlachthausgasse** liegen jeweils nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die **Buslinien 74A, 77A, 80A**.

Eine interessante Gelegenheit für **Ärztinnen und Ärzte, Therapeutinnen und Therapeuten** sowie weitere Berufsgruppen, die eine zentral gelegene Praxiseinheit im 3. Bezirk suchen.

Die **Rücklagenhöhe** beläuft sich auf € 52.123,00 per 31.12.2025.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap