Repräsentative Villa für Praxis oder Kanzlei – Unter St. Veit



Objektnummer: 5447

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,00 m²
Nutzfläche:	470,00 m²
Gesamtfläche:	587,50 m²
Terrassen:	1
Garten:	291,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 277,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,34
Kaufpreis:	2.360.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Anic

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41 1012


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED
Ihre Gesundheit
in guten Händen
Gesund.
Leben.
Gemeinsam.
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED

Objektbeschreibung

Nicht irgendein Büro – sondern ein Standort mit Persönlichkeit.

Diese historische Villa aus dem Jahr 1902 bietet Unternehmen, Ärzten und Freiberuflern die seltene Möglichkeit, ihren Standort in einem Gebäude zu etablieren, das bereits beim ersten Eindruck Wertigkeit, Vertrauen und Individualität vermittelt.

Auf einem rund 586 m² großen Grundstück stehen großzügige Flächen mit einer bestehenden Wohnfläche von rund 280 m² sowie ein etwa 291 m² großer Garten zur Verfügung. Besonders das Erdgeschoss überzeugt mit einer beeindruckenden Raumhöhe von rund 3,43 Metern und großzügig dimensionierten Zimmern.

Die vorhandene Raumstruktur eignet sich hervorragend für unterschiedlichste professionelle Nutzungskonzepte: Empfang und Wartebereich, Behandlungs- oder Therapieräume, Besprechungszimmer, Einzelbüros, Kanzleiräume oder eine Kombination aus Kundenbereichen und internen Arbeitsflächen lassen sich gut voneinander trennen.

Durch die historische Gliederung in mehrere Bereiche eröffnet die Liegenschaft zusätzliche Möglichkeiten. Denkbar sind beispielsweise eine Praxisgemeinschaft mit getrennten Ordinationsbereichen, eine Kanzlei mit eigenem Besprechungs- und Backoffice-Bereich oder ein Firmensitz mit angeschlossenen privaten Räumlichkeiten.

Ein besonderer Mehrwert ist der großzügige Garten. Er schafft nicht nur Abstand zum klassischen Büroalltag, sondern kann Mitarbeitern, Klienten oder Patienten einen außergewöhnlichen Aufenthalts- und Rückzugsbereich bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine verglaste Veranda im Obergeschoss sowie eine Terrasse von rund 10,8 m².

Die historische Substanz verleiht dem Gebäude einen Charakter, der sich bewusst vom klassischen Bürohaus abhebt. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Flächen im Zuge einer Modernisierung gezielt an die eigenen betrieblichen Anforderungen anzupassen – etwa hinsichtlich Raumaufteilung, technischer Ausstattung oder interner Organisationsstruktur.

Damit eignet sich die Immobilie besonders für Nutzer, die nicht nur Fläche erwerben möchten, sondern einen repräsentativen Unternehmensstandort mit eigener Identität suchen.

Die konkrete gewerbliche Nutzung als Büro, Praxis, Ordination oder Kanzlei ist selbstverständlich vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen und baurechtlichen Genehmigungen zu prüfen.

Selbstverständlich liegen uns die Pläne vor. Diese stellen wir Interessenten bei näherem Interesse und auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Gerne steht Ihnen Herr Anic bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter +43 664 391 2827 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap