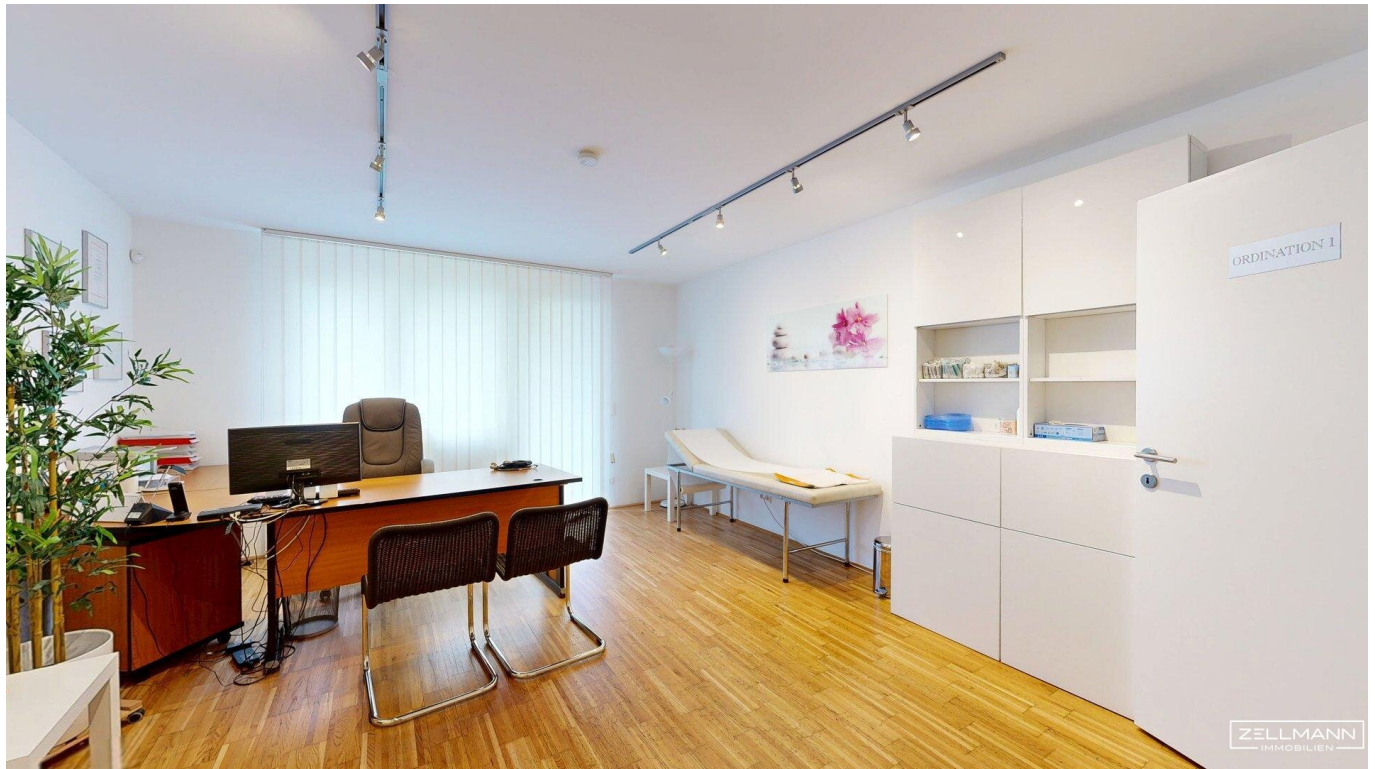


**MAUER | MODERNE ORDINATION · BÜRO · PRAXIS ODER
WOHNUNG – FLEXIBLE NUTZUNG NAHE MAURER
HAUPTPLATZ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26301

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,-

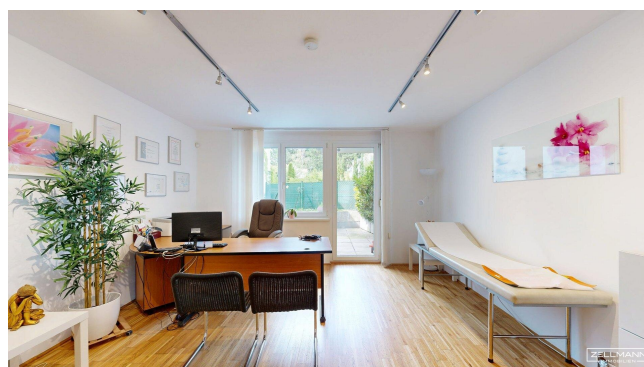
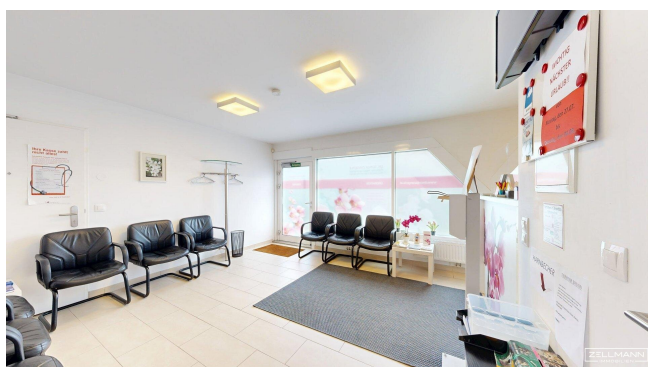
Provisionsangabe:

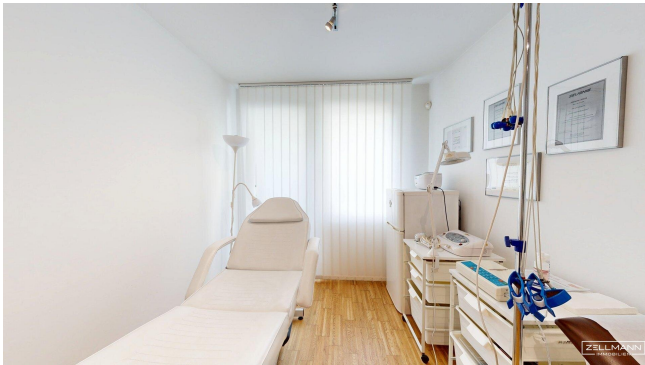
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

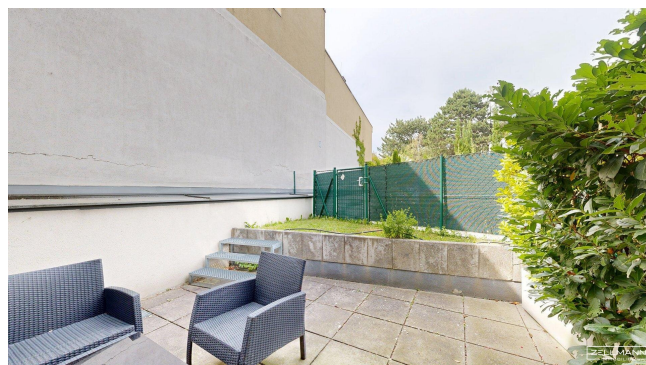
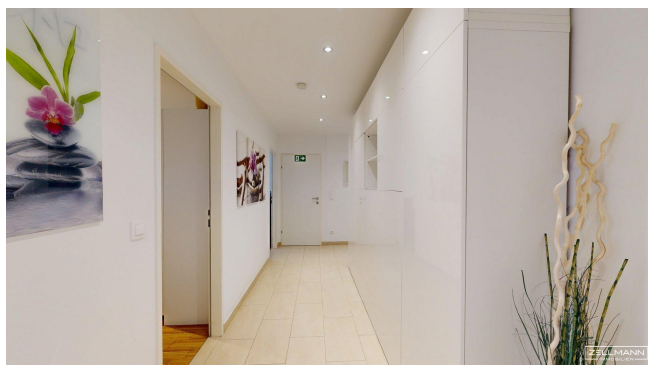
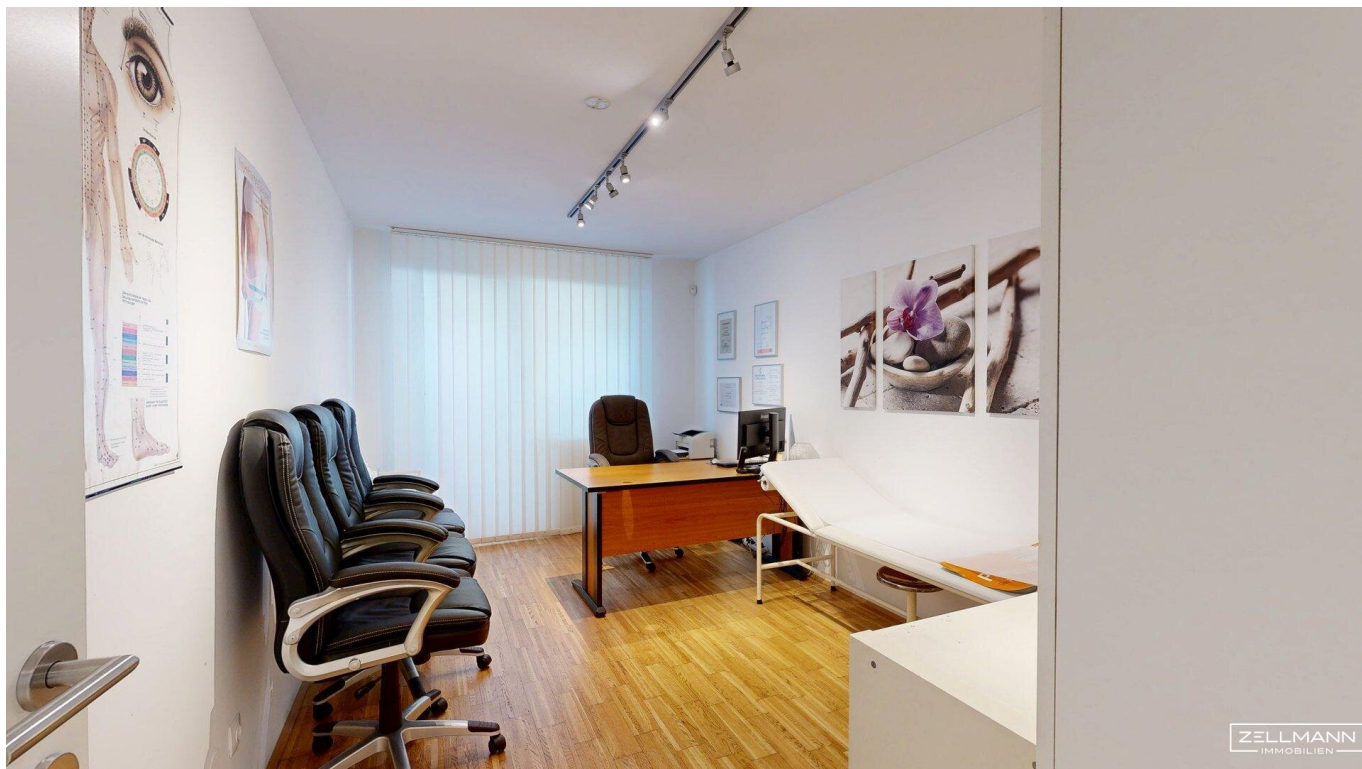
Ihr Ansprechpartner

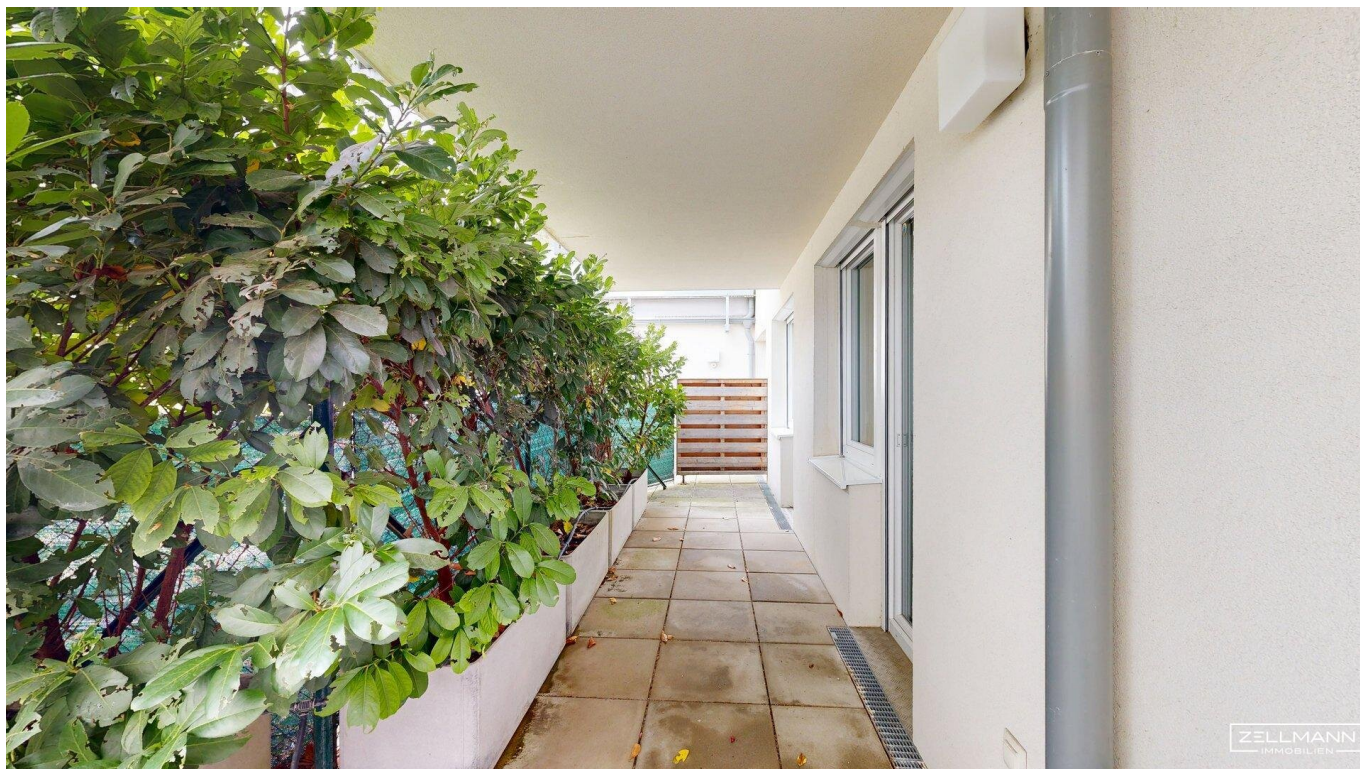


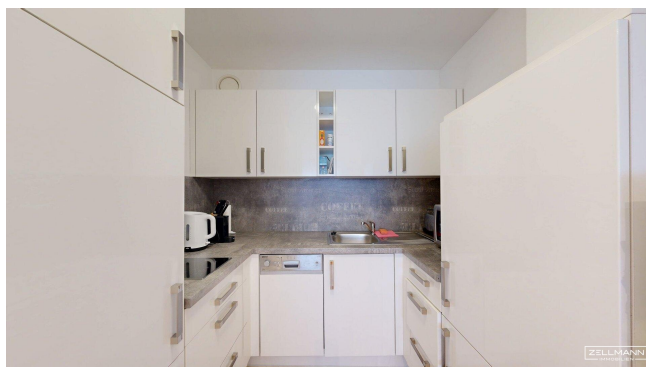
Verfügung.











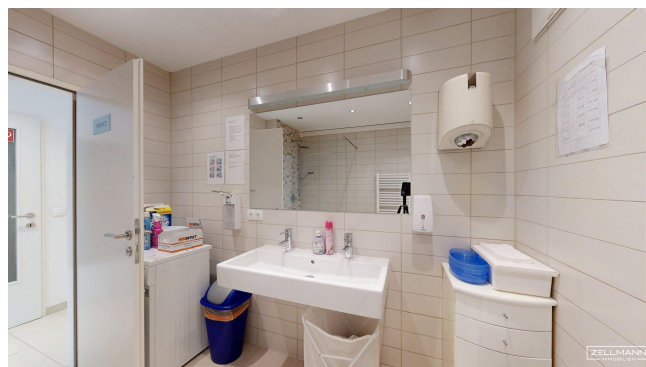
KONTAKT

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



Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

MODERNE ORDINATION · BÜRO · PRAXIS ODER WOHNUNG – FLEXIBLE NUTZUNG NAHE MAURER HAUPTPLATZ

In attraktiver Lage nahe dem **Maurer Hauptplatz im 23. Wiener Gemeindebezirk** gelangt diese moderne und außergewöhnlich flexibel nutzbare Immobilie zum Verkauf. Die Einheit befindet sich in einer gepflegten, in den Jahren **2012/2013 errichteten Wohn- und Geschäftsanlage** und bietet auf insgesamt rund **112 m² Nutzfläche** ein vielseitiges Raumkonzept für unterschiedliche berufliche oder private Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell werden zwei ursprünglich getrennte Einheiten – **Top 5 und Top 6** – gemeinsam genutzt. Dadurch entstand eine großzügige Ordinations- beziehungsweise Büroeinheit mit insgesamt vier Räumen, mehreren Nebenflächen, Küche, Bad und WC. Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignen sich insbesondere für Ordinationen, Therapie- und Gesundheitsberufe, Kanzleien, Beratungsunternehmen oder klassische Büronutzung.

Der besondere Mehrwert liegt in der **Flexibilität der beiden Tops**: Bei Bedarf können diese wieder voneinander getrennt werden. Dadurch lässt sich die Immobilie in eine rund 85 m² große Wohnung mit Terrasse sowie ein eigenständiges, rund 27 m² großes Büro beziehungsweise Ladenlokal aufteilen.

Damit eröffnet sich ein breites Nutzungsspektrum – von der großzügigen Ordination über die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten an einer Adresse** bis hin zur getrennten Nutzung oder Vermietung der beiden Einheiten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 112 m²
- **Einheiten:** Top 5 & Top 6 derzeit zusammengelegt
- **Räume:** aktuell 4 Räume/Zimmer sowie Nebenflächen
- **Nutzung aktuell:** Ordination / Büro / Praxis
- **Alternative:** Trennung in Wohnung & Büro/Ladenlokal möglich

- **Wohnung bei Trennung:** ca. 85 m²
- **Büro/Ladenlokal bei Trennung:** ca. 27 m²
- **Terrasse:** ca. 32 m² bei der Wohneinheit
- **Außenbereich:** Terrasse / kleiner Garten Richtung Innenhof
- **Baujahr:** ca. 2012/2013
- **Klimaanlage:** vorhanden
- **Zugang:** behindertengerecht
- **Keller:** 2 Kellerabteile mit jeweils ca. 4,4 m²
- **Mobiliar:** Übernahme nach Vereinbarung möglich
- **Tiefgaragenstellplatz:** optional um € 27.500,—
- **Verfügbarkeit:** nach Absprache
- **Lage:** nahe Maurer Hauptplatz, 1230 Wien

AKTUELL: MODERNE ORDINATION / PRAXIS / BÜRO

In ihrer derzeitigen Konfiguration bietet die Immobilie auf rund 112 m² eine großzügige und funktionale Einheit mit **vier Räumen sowie mehreren Nebenflächen**. Das Raumangebot eignet sich für unterschiedliche betriebliche Anforderungen und lässt sich flexibel organisieren.

Die Kombination aus mehreren separat nutzbaren Räumen, Küche, Sanitärbereichen, Abstellmöglichkeiten und dem behindertengerechten Zugang bietet insbesondere für **Ärzte, Therapeuten, Gesundheitsberufe, Kanzleien, Beratungsunternehmen oder Bürogemeinschaften** interessante Voraussetzungen.

Eine Klimaanlage erhöht den Komfort während der wärmeren Monate. Das vorhandene Mobiliar kann nach Vereinbarung übernommen werden, wodurch bei entsprechender Nutzung ein rascher Start am neuen Standort möglich ist.

BESONDERHEIT – ZWEI TOPS, VERSCHIEDENE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Immobilie besteht aus den beiden ursprünglich eigenständigen Einheiten **Top 5 und Top 6**, die derzeit räumlich miteinander verbunden sind. Diese Struktur eröffnet einen entscheidenden Vorteil gegenüber einer klassischen Büro- oder Ordinationseinheit.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die beiden Tops wieder voneinander zu trennen. Damit können zwei eigenständig nutzbare Bereiche entstehen: eine rund **85 m² große Wohnung mit ca. 32 m² Terrasse** sowie ein rund **27 m² großes Büro beziehungsweise Ladenlokal** mit eigenem straßenseitigem Zugang.

Dadurch eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Menschen, die **Wohnen und Arbeiten räumlich unmittelbar miteinander verbinden**, dabei jedoch eine klare Trennung zwischen privatem und beruflichem Bereich erhalten möchten.

VARIANTE 1 – WOHNUNG MIT CA. 85 m² & TERRASSE

Nach einer entsprechenden Trennung der beiden Tops würde die größere Einheit wieder eine eigenständige Wohnung mit rund **85 m² Wohnfläche** bilden.

- Wohnküche
- 2 Zimmer
- 2 Abstellräume
- Vorzimmer
- Badezimmer

- Separates WC
- Terrasse ca. 32 m²

Die großzügige Terrasse beziehungsweise der kleine, zum Innenhof orientierte Außenbereich stellt dabei einen besonderen Mehrwert dar und schafft einen geschützten privaten Freiraum.

VARIANTE 2 – SEPARATES BÜRO / LADENLOKAL MIT CA. 27 m²

Die kleinere Einheit mit rund **27 m² Nutzfläche** kann nach einer Trennung wieder unabhängig genutzt werden. Durch den **eigenen straßenseitigen Zugang** eignet sie sich insbesondere als kleines Büro, Beratungsraum, Praxis, Studio oder Ladenlokal.

- Großer Hauptraum
- Straßenseitiger eigener Zugang
- Integrierte Küchenzeile
- Separates WC

Damit kann beispielsweise die größere Einheit privat bewohnt und die kleinere Einheit für die eigene berufliche Tätigkeit verwendet oder separat genutzt werden.

WOHNEN & ARBEITEN AN EINER ADRESSE

Gerade für Selbstständige und Freiberufler eröffnet die Aufteilung der Immobilie eine interessante Perspektive. **Privatwohnung und beruflicher Bereich können unmittelbar nebeneinander liegen und dennoch eigenständig erschlossen werden.**

Kurze Wege, getrennte Zugänge und die Möglichkeit, Kunden beziehungsweise Patienten zu empfangen, ohne den privaten Wohnbereich einzubeziehen, schaffen ein komfortables Konzept für die Verbindung von Beruf und Privatleben.

AUSSTATTUNG & KOMFORT

Die Liegenschaft wurde erst 2012/2013 errichtet und präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Gesamtzustand**. Die moderne Gebäudestruktur, Klimaanlage und der behindertengerechte Zugang bieten gute Voraussetzungen sowohl für gewerbliche als auch für private Nutzungskonzepte.

Zwei separate Kellerabteile mit jeweils rund **4,4 m²** schaffen zusätzliche Lager- und Archivflächen. Bei einer Ordinations- oder Büronutzung können diese beispielsweise für Unterlagen, Verbrauchsmaterialien oder sonstige Ausstattung genutzt werden.

TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Ein **Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 27.500,-** erworben werden. Gerade bei einer beruflichen Nutzung beziehungsweise einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten stellt der eigene Stellplatz einen zusätzlichen Komfortfaktor dar.

LAGE – NAHE MAURER HAUPTPLATZ

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage nahe dem **Maurer Hauptplatz** im 23. Wiener Gemeindebezirk. Mauer zählt zu den etablierten Wohn- und Geschäftsstandorten im Süden Wiens und verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Nahversorger, Geschäfte, Gastronomie, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich im näheren Umfeld. Dadurch eignet sich die Lage nicht nur für private Wohnzwecke, sondern insbesondere auch für eine Ordination, Praxis oder ein Büro mit regelmäßigem Kunden- beziehungsweise Patientenverkehr.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

Der Bereich rund um den Maurer Hauptplatz verfügt über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Hietzing, Liesing und Wiener Innenstadt. Auch mit dem Auto ist der Standort über das übergeordnete Wiener Straßennetz gut erreichbar.

Öffentliche Stellmöglichkeiten und die vorhandene Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld erleichtern insbesondere bei einer Ordinations-, Praxis- oder Büronutzung die Erreichbarkeit für Kunden und Patienten.

FÜR ÄRZTE, THERAPEUTEN, KANZLEIEN & SELBSTSTÄNDIGE

Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die eine **moderne, repräsentative und flexibel organisierbare Einheit** suchen. Das vorhandene Raumkonzept ermöglicht sowohl Einzel- als auch Gemeinschaftsnutzungen.

Ärzte und Therapeuten können mehrere Behandlungs- beziehungsweise Therapieräume schaffen, Kanzleien und Beratungsunternehmen erhalten separate Besprechungs- und Arbeitsbereiche, während Selbstständige zusätzlich von der möglichen Kombination aus Wohnen und Arbeiten profitieren.

UNSER RESÜMEE

Eine **außergewöhnlich flexible Immobilie in attraktiver Maurer Lage**, die deutlich mehr Möglichkeiten bietet als eine klassische Büro- oder Ordinationseinheit.

Rund 112 m² Gesamtnutzfläche, vier Räume, Klimaanlage, behindertengerechter Zugang, Terrasse beziehungsweise kleiner Garten, zwei Kellerabteile und ein optionaler Tiefgaragenstellplatz schaffen bereits in der aktuellen Konfiguration ein überzeugendes Angebot.

Der entscheidende Mehrwert liegt jedoch in der Möglichkeit, **Top 5 und Top 6 wieder zu trennen**. Dadurch können eine rund 85 m² große Wohnung mit ca. 32 m² Terrasse und eine separate ca. 27 m² große Büro- beziehungsweise Geschäftsfläche entstehen.

Ordination. Büro. Praxis. Wohnen und Arbeiten. Zwei Einheiten oder eine großzügige Gesamtlösung – hier entscheidet Ihr persönliches Nutzungskonzept.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Gerade bei einer Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sind eine transparente Darstellung der bestehenden Situation und die Prüfung des gewünschten zukünftigen Nutzungskonzeptes besonders wichtig. ZELLMANN IMMOBILIEN begleitet Sie persönlich und professionell während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung und präsentieren Ihnen die Räumlichkeiten sowie die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächen-, Maß-, Kosten- und Entfernungsangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Die dargestellten alternativen Nutzungsmöglichkeiten beziehungsweise eine neuerliche Trennung der derzeit verbundenen Tops sind vor Umsetzung hinsichtlich der baulichen, wohnungseigentumsrechtlichen, gewerberechtlichen und gegebenenfalls behördlichen

Voraussetzungen zu prüfen. Aus der Darstellung einer möglichen Nutzung kann keine Zusicherung einer bestimmten zukünftigen Nutzung oder behördlichen Genehmigungsfähigkeit abgeleitet werden.

Bei einer Übernahme von Mobiliar und Ausstattung ist ausschließlich der im Kaufvertrag beziehungsweise in einer gesonderten Inventarliste vereinbarte Umfang maßgeblich.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Aktuelle Energiekennzahlen wurden in den vorliegenden Objektangaben nicht genannt und werden daher nicht ergänzt. Die entsprechenden Kennzahlen sind dem für die Liegenschaft gültigen Energieausweis zu entnehmen und vor Veröffentlichung entsprechend einzusetzen.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungs- oder Nutzungsmöglichkeiten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

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