

Exklusive Praxis- bzw. Ordinationsfläche im Winzerhaus in Hietzing – barrierefrei mit Freifläche



Objektnummer: 3042

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	91,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,86 m ²
Keller:	2,57 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	639.000,00 €
Betriebskosten:	189,70 €
USt.:	3,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



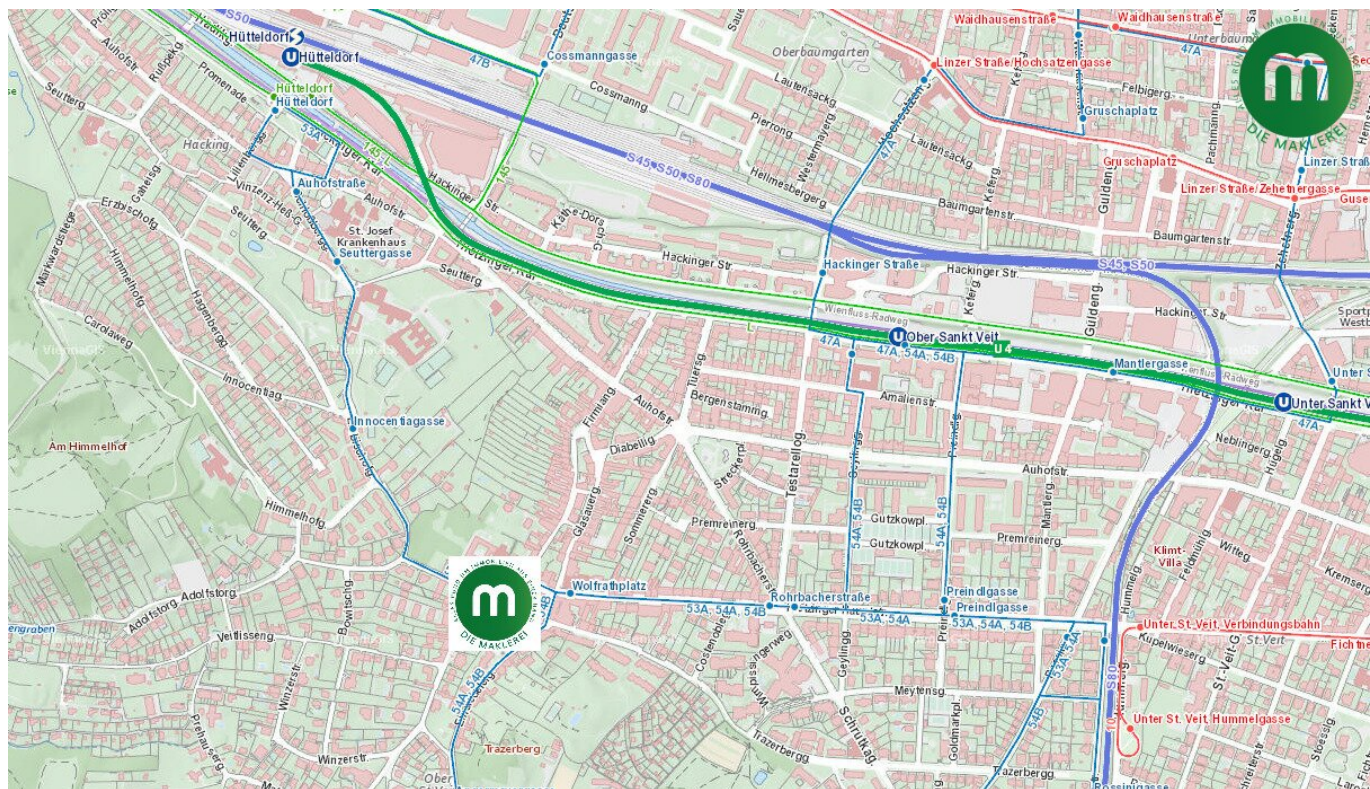
Mag. Thomas Ehrenfest

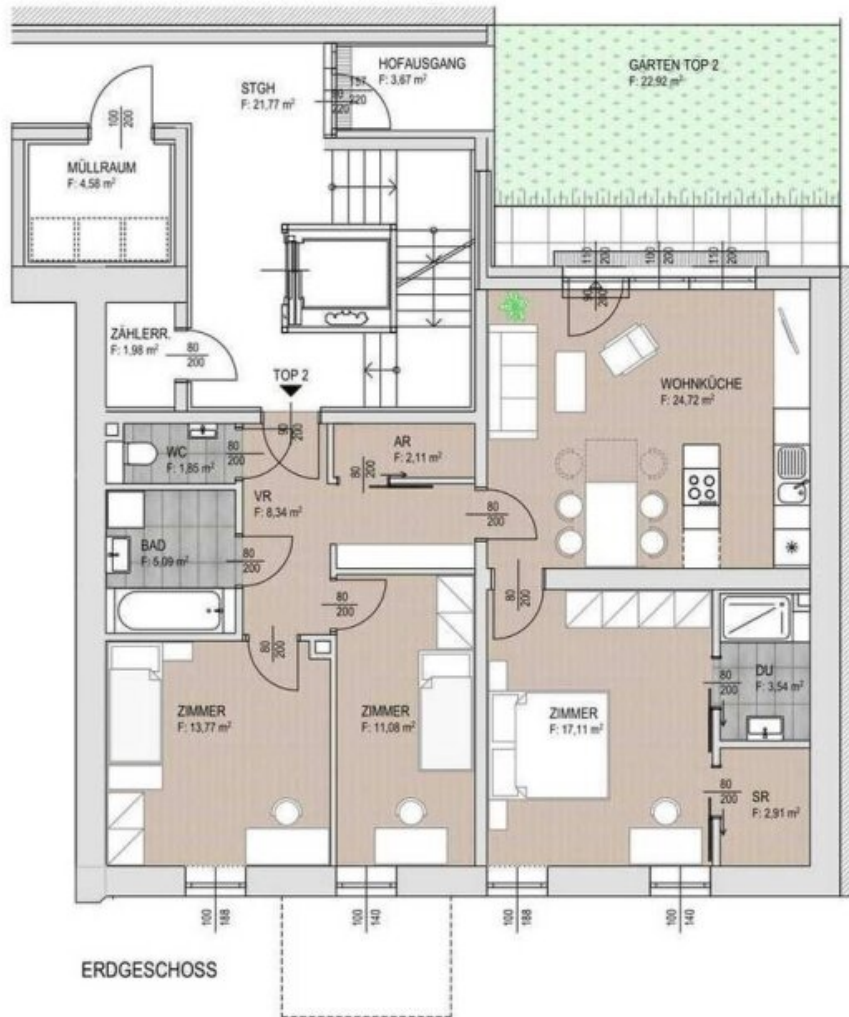
DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH











TOP 2
WOHNFLÄCHE
90,52 m²
GARTEN
22,92 m²
KELLERABTEIL
2,57 m²

ERDGESCHOSS

VORR	8,34 m²	GARTEN	22,92 m²
WC	1,85 m²	KELLERABTEIL	2,57 m²
BAD	5,09 m²		
ZIMMER	13,77 m²		
AR	2,11 m²		
ZIMMER	11,08 m²		
ZIMMER	17,11 m²		
DUSCHE	3,54 m²		
SR	2,91 m²		
WOHNKÜCHE	24,72 m²		
WNFL	90,52 m²		



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEGEIGNET. DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und grünsten Lagen Wiens, im historischen Ortskern von Ober St. Veit, befinden sich diese **barrierefreien Räumlichkeiten** im Erdgeschoß eines stilvollen **Winzerhauses**.

Die **90,52 m² große Fläche** bietet durch ihre großzügige Raumaufteilung, zwei Bäder, ein separates WC sowie zusätzliche Nebenflächen hervorragende Voraussetzungen für die Nutzung als **Praxis oder Büro** (entsprechende Nutzungsmöglichkeit wurde im Wohnungseigentumsvertrag festgesetzt).

Die Kombination aus mehreren gut geschnittenen Räumen, einem eigenen **ca. 20,86 m² großen Freibereich mit 2. Zugang** und einer **ca. 5,73 m² großen Terrasse** schafft ein außergewöhnliches Umfeld, das sich sowohl für die Behandlung und Betreuung von Patienten, oder als Arbeitsplatz in angenehmer Arbeitsatmosphäre eignet.

Die vorhandenen **4 Zimmer** ermöglichen eine flexible Gestaltung der Räumlichkeiten. Denkbar sind beispielsweise:

- großzügiger Empfangs- und Wartebereich
- Behandlungs- bzw. Ordinationsräume
- getrennte Arbeits- oder Besprechungsräume
- Personal- oder Nebenräume etc.

Weiters stehen Ihnen zur Verfügung:

- zwei Bäder
- separates WC
- zusätzlicher Abstellraum

- Kellerraum mit ca. 2,57 m²
- Lift im Haus

Die bereits vorhandene Raumstruktur sowie die Barrierefreiheit ermöglichen die individuelle Anpassung an unterschiedliche medizinische, therapeutische oder beratende Tätigkeiten.

Geölte Eichenparkettböden sowie Travertin-Naturstein in den Bädern und im WC vermitteln einen repräsentativen und zugleich angenehmen Gesamteindruck. **Elektrisch steuerbare Beschattung, Klimaanlage sowie Fußboden- und Zentralheizung** sorgen für ein komfortables Raumklima.

Die Immobilie liegt in **Ober St. Veit im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing**.

Über den Wientalradweg gelangen Sie ebenso staufrei in die City wie dank der **Linie U4** bis ans andere Ende der Stadt. Die Busse **53A, 54A und 54B** halten direkt in Ihrer Nachbarschaft.

Ob klassische **Ordination, therapeutische Praxis, Beratung, Kanzlei** oder eine andere hochwertige berufliche Nutzung: Diese außergewöhnliche Erdgeschoßfläche verbindet **Barrierefreiheit und eine verkehrsgünstige Lage** in einer Immobilie, die für ihre berufliche Tätigkeit mehr suchen als Herkömmliches.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap