

**ORDINATION. READY TO MOVE IN. - Voll ausgestattete
Ordination Nähe Paulanergasse und Karlsplatz.**



Objektnummer: 5675/612

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.687,22 €
Miete / m²	25,00 €
Betriebskosten:	95,37 €
Sonstige Kosten:	41,85 €
Infos zu Preis:	

Umsatzsteuerfreie Vermietung an Ärzte

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

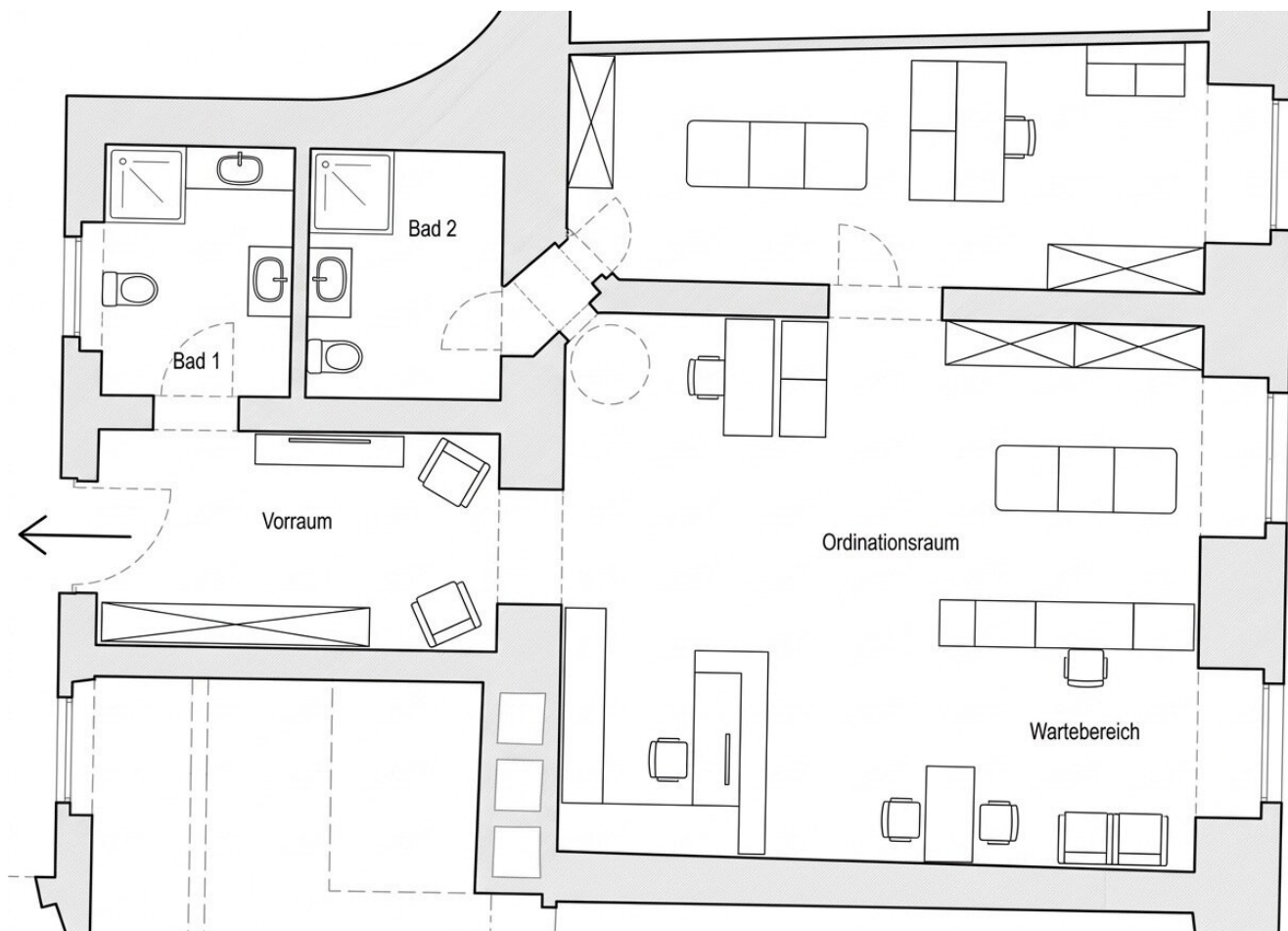












Objektbeschreibung

ORDINATION. READY TO MOVE IN.

Voll ausgestattete Ordination Nähe Paulanergasse und Karlsplatz.

Eine Ordination neu aufzubauen bedeutet meist weit mehr als die Suche nach den passenden Räumen. Umbau, technische Adaptierungen, Einbauten und medizinische Ausstattung benötigen Zeit und verursachen erhebliche Investitionen.

In diesem Objekt ist vieles davon bereits vorhanden.

Die rund **62 m² große Ordination wurde 2025 generalsaniert**, befindet sich in neuwertigem Zustand und ist bereits auf den medizinischen Praxisalltag ausgerichtet. Zwei großzügige Behandlungsbereiche, Empfang und Warten, Sanitärbereiche sowie eine voll ausgestattete Küche schaffen auf kompakter Fläche eine durchdachte Praxisstruktur.

Die Einheit befindet sich im **1. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus aus der Zeit um 1900**, ist über einen Personenlift barrierefrei erreichbar und steht **ab sofort sowie unbefristet** zur Verfügung.

EINE ORDINATION, DIE BEREITS FUNKTIONIERT.

Das Herzstück bilden die beiden großzügigen Ordinations- und Behandlungsbereiche.

Hohe Räume, große Fenster und die für den Wiener Altbau typischen Proportionen sorgen für eine helle, angenehme Atmosphäre. Gleichzeitig wurde die Fläche funktional konsequent auf ihre medizinische Nutzung vorbereitet.

Im ersten Behandlungsbereich befindet sich ein **fixer Wandverbau für den medizinischen Bedarf mit integriertem Handwaschbecken und automatisch bedienbarer Armatur**. Auch die erforderlichen Arbeits- und Ablageflächen lassen sich hier unmittelbar in den Behandlungsablauf integrieren.

Der zweite Bereich verfügt ebenfalls über einen medizinischen Wandverbau und bietet ausreichend Platz für Behandlung, Untersuchung und einen eigenen Arbeitsplatz. Die beiden Räume können dadurch unabhängig voneinander genutzt und unterschiedlichen medizinischen oder therapeutischen Funktionen zugeordnet werden.

Ein wesentlicher Vorteil der bestehenden Adaptierung: **Die Böden der Behandlungsräume wurden entsprechend den hygienischen Anforderungen für Ordinationen**

ausgeführt. Die Räumlichkeiten sind neu weiß ausgemalt; bei Bedarf kann zusätzlich ein abwaschbarer Anstrich angebracht werden.

ANKOMMEN. WARTEN. BEHANDELN.

Eine gute Ordination muss nicht nur im Behandlungsraum funktionieren. Sie beginnt dort, wo Patienten ankommen.

Der Vorraum bietet die Möglichkeit, einen klar definierten **Empfangs- und Wartebereich** zu organisieren. Von hier aus sind die weiteren Funktionsbereiche auf kurzen Wegen erreichbar.

Gerade auf rund 62 m² überzeugt die effiziente Organisation: Statt wertvolle Fläche durch lange Verkehrswege zu verlieren, steht ein großer Teil der Einheit unmittelbar für Behandlung, Arbeiten und Patientenbetreuung zur Verfügung.

Die beiden Behandlungsbereiche ermöglichen gleichzeitig eine flexible Praxisorganisation – etwa für unterschiedliche Behandlungsschwerpunkte, Untersuchung und Behandlung oder die parallele Nutzung durch zwei Behandler.

VOLL AUSGESTATTET – UND BEREIT FÜR DEN PRAXISALLTAG.

Ein besonderer Mehrwert ist die bereits vorhandene medizinische Ausstattung.

Zur bestehenden Ordinationsausstattung gehören unter anderem **elektrisch verstellbare Behandlungsbetten, medizinische LED-Behandlungsleuchten, Rollcontainer und weiteres Ordinationsinventar**. Darüber hinaus ist ein **Autoklav von fairmed** vorhanden.

Die Ordinationsausstattung kann gegen ein zusätzliches monatliches Entgelt von **€ 200,00 netto** genutzt werden.

Damit besteht die Möglichkeit, auf einer bereits vorhandenen Infrastruktur aufzubauen, anstatt Behandlungsräume zunächst vollständig neu ausstatten zu müssen.

KÜCHE & FIXE EINBAUTEN BEREITS INKLUSIVE.

Die **EWE-Einbauküche** sowie **sämtliche fix verbauten Einbauschränke** sind bereits im **Hauptmietzins** enthalten.

Die Küche ist mit **AEG-Geräten** ausgestattet und verfügt über Kühl-Gefrier-Kombination, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Spüle. Im Eingangsbereich befindet sich zudem ein Handdesinfektionsgerät von OPHARDT.

Damit stehen auch abseits der eigentlichen Behandlungsräume jene Funktionsbereiche zur

Verfügung, die einen gut organisierten Praxisalltag wesentlich erleichtern.

SANITÄRBEREICHE, DIE MEHR KÖNNEN.

Ergänzt wird die Raumstruktur durch die Sanitärbereiche.

Neben einem WC mit Handwaschbecken stehen eine **Siemens-Waschmaschine** und eine **Vaillant-Therme** zur Verfügung. Ein weiterer Sanitärbereich verfügt über **Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper**.

Gerade für medizinische und therapeutische Konzepte erweitert diese zusätzliche Infrastruktur die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche.

RAUMKONZEPT

Auf rund **62 m² Nutzfläche** verteilen sich **2,5 Zimmer** sowie die erforderlichen Funktions- und Sanitärbereiche.

Ordinations-/Behandlungsraum 1

mit medizinischem Wandverbau und integriertem Handwaschbecken

Ordinations-/Behandlungsraum 2

mit medizinischem Wandverbau

Vorraum

mit Möglichkeit für Empfang und Wartebereich inkl. Markenküche

EWE-Einbauküche

inklusive AEG-Geräten

Sanitärbereich / WC

Weiterer Sanitärbereich

mit Dusche und Waschbecken

Die kompakte Anordnung schafft kurze Wege zwischen Empfang, Behandlung und Nebenräumen und ermöglicht damit einen effizienten Praxisbetrieb.

HIGHLIGHTS

- ca. **62 m² Nutzfläche**
- **Generalsanierung 2025**
- neuwertiger Zustand
- bestehende Nutzung und Ausstattung als Ordination
- zwei großzügige Ordinations-/Behandlungsbereiche
- medizinische Wandverbauten
- Handwaschbecken unmittelbar im Behandlungsbereich
- ordinationsgerechte Bodenausführung in den Behandlungsräumen
- medizinische Ausstattung bereits vorhanden
- elektrisch verstellbare Behandlungsbetten
- medizinische LED-Behandlungsleuchten
- Autoklav vorhanden
- Empfangs- und Wartebereich möglich
- **EWE-Einbauküche mit AEG-Geräten im Hauptmietzins enthalten**
- **fixe Einbauschränke im Hauptmietzins enthalten**
- zusätzlicher Sanitärbereich mit Dusche
- Waschmaschine
- EDV-Verkabelung
- Personenlift
- **barrierefreier Zugang**
- klassischer Wiener Altbau

- unbefristetes Mietverhältnis
- sofort verfügbar

1040 WIEN – EIN STANDORT, DER FÜR EINE ORDINATION FUNKTIONIERT.

Bei einer Ordination ist eine zentrale Adresse nur die halbe Geschichte. Entscheidend ist, wie unkompliziert Patienten die Praxis tatsächlich erreichen.

Die **Lage** verbindet eine innerstädtische Lage mit einer ausgesprochen dichten öffentlichen Verkehrsanbindung.

Der **Karlsplatz** und damit einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Gleichzeitig befinden sich Paulanergasse, Wiedner Hauptstraße, die Technische Universität und die Wiener Innenstadt im unmittelbaren Umfeld.

Besonders für Patienten ist die öffentliche Erreichbarkeit komfortabel: **U-Bahn rund 75 m, Bus rund 50 m und Straßenbahn rund 100 m entfernt.**

Auch das medizinische Umfeld passt zum Standort. Eine **Apotheke befindet sich rund 75 m entfernt**, ein Arzt rund 125 m und eine Klinik rund 350 m. Supermarkt, Bäckerei, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Für Patienten bedeutet das kurze Wege.

Für die Ordination bedeutet es einen Standort, der im Alltag funktioniert.

MIETKONDITIONEN

(alle Positionen ohne USt.)

Hauptmietzins: € 1.550,00 / Monat

inklusive EWE-Einbauküche und fix verbauter Einbauschränke

Betriebskosten: € 95,37 / Monat

Sonstige Kosten: € 41,85 / Monat

Gesamtmiete: € 1.687,22 / Monat

Ordinationsausstattung: zzgl. € 200,00 / Monat

GESAMTBELASTUNG INKL. ORDINATIONS AUSSTATTUNG: € 1.887,22 / MONAT*

Mietdauer: unbefristet

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Verfügbarkeit: ab sofort

Die dargestellte Gesamtbelastung basiert auf einer umsatzsteuerfreien Vermietung. Die konkrete umsatzsteuerliche Behandlung richtet sich nach der steuerlichen Situation des Mieters und der vertraglichen Ausgestaltung.

STARTEN, STATT ERST UMZUBAUEN.

Der entscheidende Unterschied liegt hier nicht allein in der Lage oder den 62 m².

Es ist das Gesamtpaket.

Generalsaniert. Barrierefrei erreichbar. Medizinisch adaptiert. Ausgestattet. Sofort verfügbar.

Das Objekt bietet damit eine seltene Gelegenheit für Ärztinnen und Ärzte sowie medizinische und therapeutische Dienstleister, die nicht erst eine gewöhnliche Gewerbefläche zur Praxis entwickeln möchten, sondern auf einer bereits vorhandenen Infrastruktur aufbauen wollen.

Eine kompakte Ordination mit kurzen Wegen, durchdachter Raumstruktur und einer Adresse mitten im 4. Bezirk.

READY FOR YOUR PRACTICE.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap