

## **Moderne Praxisräume in einem Mehrgenerationenhaus mit Concierge-Service**



**Objektnummer: 2222/87**

**Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis - Praxis |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg    |
| Baujahr:                      | 2025                   |
| Zustand:                      | Erstbezug              |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 83,37 m²               |
| Nutzfläche:                   | 91,17 m²               |
| Zimmer:                       | 4                      |
| WC:                           | 2                      |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,90 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                 |
| Kaltmiete (netto)             | 1.360,00 €             |
| Kaltmiete                     | 1.360,00 €             |
| USt.:                         | 272,00 €               |
| Provisionsangabe:             |                        |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Robert Mang**

B&C Immobilien GmbH  
Wiener Straße 134  
3400 Klosterneuburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



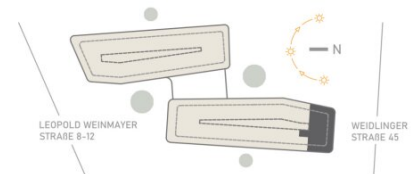


## WOHNHAUSANLAGE 3400 KLOSTERNEUBURG

WEIDLINGER STRASSE 45 | 10G

### TOP 14B (ehem. TOP 25-26)

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| GESAMT        | 83,37 m <sup>2</sup> |
| LOGGIA/BALKON | 07,80 m <sup>2</sup> |
| GANG B        | 15,20 m <sup>2</sup> |
| BEH. B1       | 19,61 m <sup>2</sup> |
| BEH. B2       | 15,28 m <sup>2</sup> |
| BEH. B3       | 17,14 m <sup>2</sup> |
| TEEKÜCHE B    | 05,48 m <sup>2</sup> |
| WC PERS. B    | 02,72 m <sup>2</sup> |
| WC BARR. B    | 05,68 m <sup>2</sup> |
| AR B          | 02,26 m <sup>2</sup> |



EIN PROJEKT VON



\* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag

\* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Juni 2024

## Objektbeschreibung

Im **Mehrgenerationenprojekt TWO STEP** in Klosterneuburg Weidling sucht eine Arztpraxis mit ca. **83m<sup>2</sup> Fläche** und einer **Loggia mit ca. 7m<sup>2</sup>** im **1. Liftstock** Mieter im Erstbezug. Die Räumlichkeiten in TWO STEP verbinden modernes Design mit nachhaltiger Bauweise. Lichtdurchflutete Räume und intelligente Energiekonzepte schaffen Lebensräume, die heute schon an morgen denken.

### Raumaufteilung

Diese Praxis bietet ein **großzügiges Entrée** mit einem **freundlichen Empfangsbereich** und einem **angenehmen Wartebereich**. Es gibt **drei Behandlungsräume**, die zentral begehbar sind, eine **Teeküche**, einen **Abstellraum** und **zwei getrennte Toiletten**, davon ist eine behindertengerecht.

Falls Sie mehr Praxisräume bräuchten, besteht die **Möglichkeit, gleich daneben weitere Räume mit einer Fläche von ca. 62m<sup>2</sup> und 12m<sup>2</sup> Loggia dazu zu mieten**.

### Ausstattungsmerkmale

Im TWO STEP Klosterneuburg begegnen sich klare Formsprache und hochwertige Materialien auf Augenhöhe. Alle Räume wurden so gestaltet, dass ein Ambiente der Ruhe geschaffen wird und zugleich moderne Ansprüche erfüllt werden.

Die Ausstattung der Einheiten entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die genauen Quadratmeter bitte den Plänen.

**KI-Hinweis:** Die Fotos sind KI-bearbeitet und bieten Vorschläge für ein mögliches Einrichtungskonzept.

**Preisinformation:** Bei dem angegebenen Mietpreis handelt es sich um einen "Rohbau". Der Vermieter übernimmt gerne den Ausbau je nach Erfordernissen und dementsprechend wird die Miete angepasst.

### Heizungsart

Die Räumlichkeiten werden mittels einer **Wärmepumpe im Hybridsystem (Sole/Luft)** beheizt. Die Anlagen befinden sich im Kellergeschoss und es gibt Außengeräte auf den Dächern.

Alle Räume sind mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet, die **auch kühlen** kann - nur Bad und Abstellräume sind von der Kühlfunktion ausgenommen.

## **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- zentrale Lage mit fußläufiger Infrastruktur
- offener Empfangsbereich mit großzügiger Wartezone
- hochwertige Ausstattung
- drei zentral begehbare Behandlungsräume
- gemütliche Teeküche
- zwei getrennte Toiletten
- Wärmepumpe im Hybridsystem (Sole/Luft)
- Fußbodenheizung mit Kühlsystem
- zentrale Lage in Weidling
- gute öffentliche Verkehrsanbindung

*Alle Angaben basieren auf den aktuellen Projektunterlagen - siehe auch Bau- und Ausstattungsbeschreibung.*

## **Lage & Infrastruktur**

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates

Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

## **Verkehrsanbindung**

Die öffentliche Anbindung in das Klosterneuburger Zentrum oder in Richtung Wien ist von dieser Immobilie in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Von Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

## **Kontakt**

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und Besichtigungstermin unter 02243-20 618 oder [office@mcimmobilien.at](mailto:office@mcimmobilien.at) zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap