Moderne Praxisräume in zwei Ordinationen teilbar

Objektnummer: 2222/88

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:	170,94 m²
Nutzfläche:	170,94 m²
Zimmer:	7
WC:	4
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	2.800,00 €
USt.:	560,00 €

Provisionsangabe:

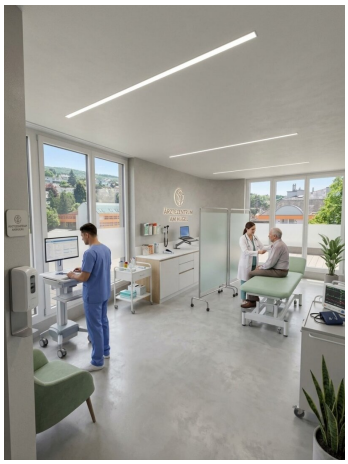
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

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.



TWO
STEP

* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag
* Maßstabslos

* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Juni 2026

TWO STEP

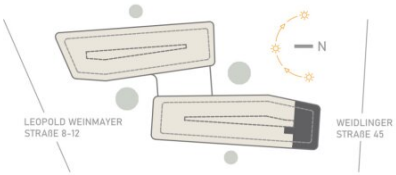
WOHNHAUSANLAGE
3400 KLOSTERNEUBURG
WEIDLINGER STRAßE 45 | 10G

TOP 14

(ehem. TOP 25-26)

GESAMT	**170,94 m²**
LOGGIA/BALKON	**19,98 m²**

ENTREE	06,18 m²	AR A	03,97 m²
WARTEN + EMPFANG	19,89 m²	GANG B	15,20 m²
GANG A	10,23 m²	BEH. B1	19,61 m²
BEH. A1	20,70 m²	BEH. B2	15,28 m²
BEH. A2	10,52 m²	BEH. B3	17,14 m²
BÜRO/SOZ. A	08,52 m²	TEEKÜCHE B	05,48 m²
WC PERS. A	03,59 m²	WC PERS. B	02,72 m²
WC BARR. A	03,97 m²	WC BARR. B	05,68 m²
		AR B	02,26 m²



MC PROJEKT MARTIN CZERNY

EIN PROJEKT VON

BERGER LENZ ARCHITEKTEN

* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag

* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Juni 2026

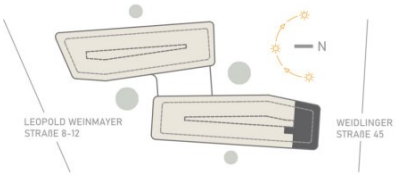
TWO STEP

WOHNHAUSANLAGE
3400 KLOSTERNEUBURG
WEIDLINGER STRAßE 45 | 10G

TOP 14B

(ehem. TOP 25-26)

GESAMT	**83,37 m²**
LOGGIA/BALKON	**07,80 m²**
GANG B	15,20 m²
BEH. B1	19,61 m²
BEH. B2	15,28 m²
BEH. B3	17,14 m²
TEEKÜCHE B	05,48 m²
WC PERS. B	02,72 m²
WC BARR. B	05,68 m²
AR B	02,26 m²



MC PROJEKT MARTIN CZERNY

EIN PROJEKT VON

BERGER LENZ ARCHITEKTEN

* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag * Änderungen lt. Polierplan vorbehalten Stand Juni 2026

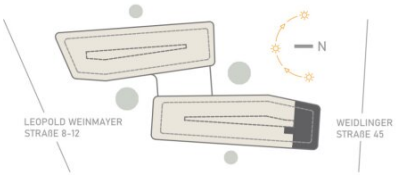
TWO STEP

WOHNHAUSANLAGE
3400 KLOSTERNEUBURG
WEIDLINGER STRAßE 45 | 10G

TOP 14A

(ehem. TOP 25-26)

GESAMT	**61,50 m²**
LOGGIA/BALKON	**12,18 m²**
GANG A	10,23 m²
BEH. A1	20,70 m²
BEH. A2	10,52 m²
BÜRO/SOZ. A	08,52 m²
WC PERS. A	03,59 m²
WC BARR. A	03,97 m²
AR A	03,97 m²



PROJEKT MARTIN CZERNY
EIN PROJEKT VON
BERGER LENZ ARCHITEKTEN

Objektbeschreibung

Im **Mehrgenerationenhaus TWO STEP** in Klosterneuburg Weidling sucht eine Arztpraxis mit ca. **170m² Fläche** und **zwei Loggien mit ca. 20m²** 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 **sechs Behandlungsräume**, die zentral begehbar sind, eine **Teeküche**, **zwei Abstellräume** und **vier getrennte Toiletten**, davon sind zwei behindertengerecht.

Es besteht auch die **Möglichkeit die Räumlichkeiten in zwei Ordinationen zu teilen** - eine größere Praxis mit ca. 83m² und eine kleinere mit ca. 62m² Fläche. Den beiden Praxen wären jeweils zwei separate Toiletten und ein Abstellraum sowie eine Loggia zugeordnet.

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

- sechs zentral begehbare Behandlungsräume

- gemütliche Teeküche

- vier 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 hast 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 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