BÜRO/PRAXIS | MODERN SANIERT | INKLUSIVE AUTOABSTELLPLATZ



Zentral begehbar

Objektnummer: 1609/457171

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethallee
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	140,20 €
Heizkosten:	99,77 €
USt.:	36,05 €

Provisionsangabe:

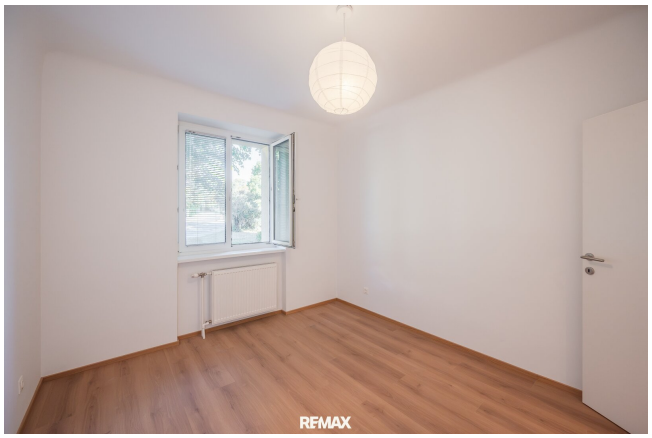
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

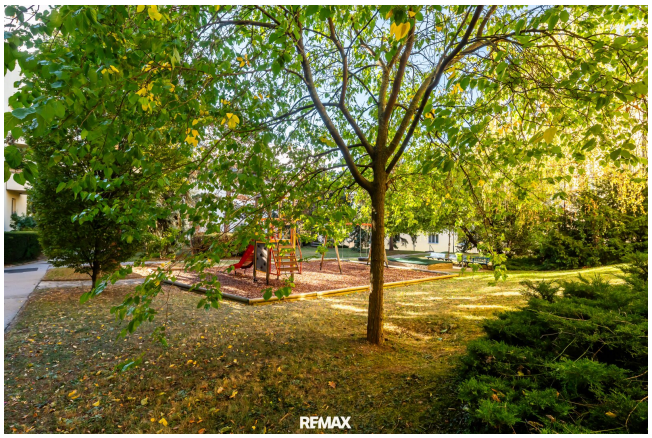

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

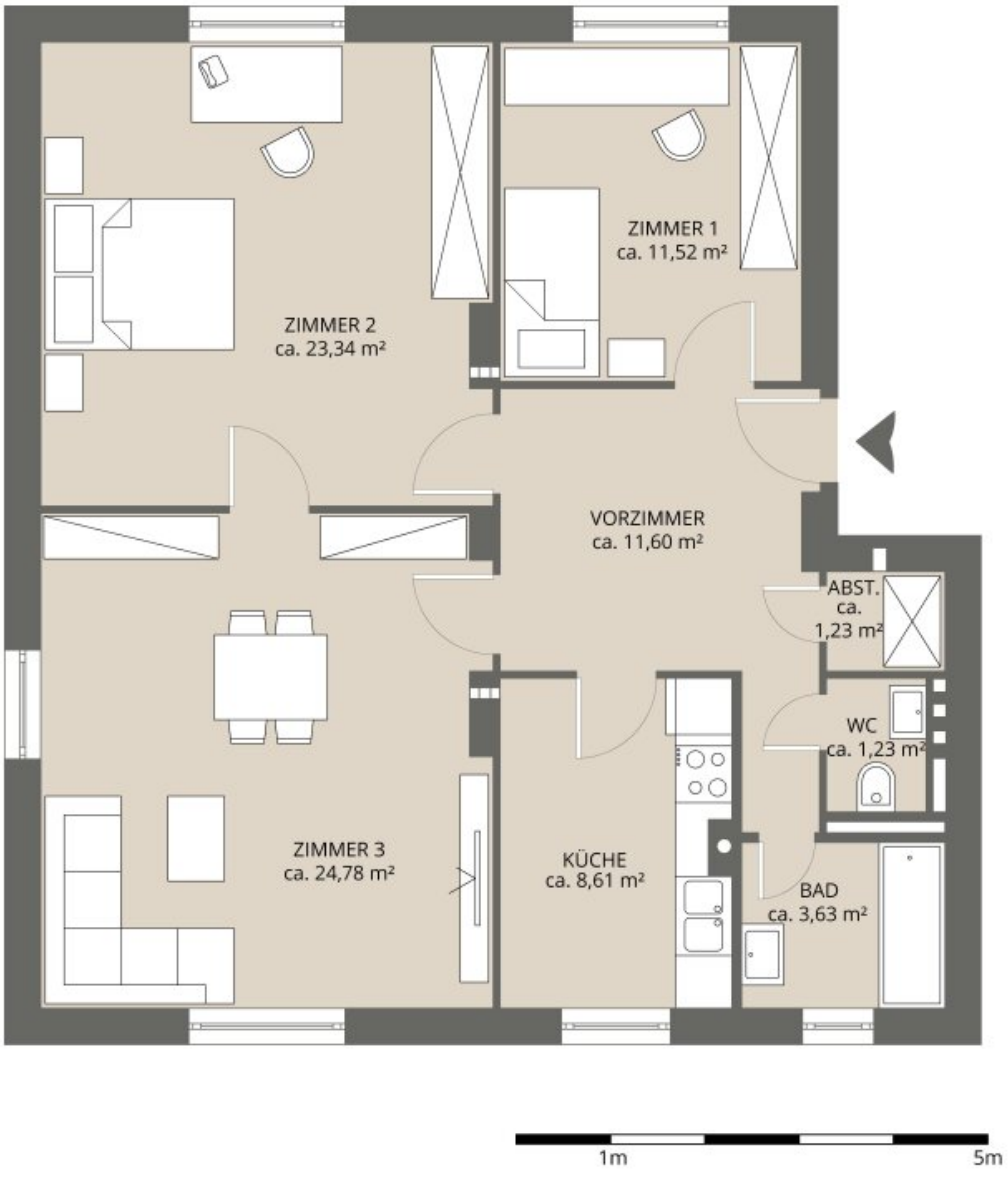

RE/MAX


2
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


ZIMMER 1
ca. 11,52 m²
ZIMMER 2
ca. 23,34 m²
VORZIMMER
ca. 11,60 m²
ABST.
ca.
1,23 m²
WC
ca. 1,23 m²
ZIMMER 3
ca. 24,78 m²
KÜCHE
ca. 8,61 m²
BAD
ca. 3,63 m²
1m
5m

RE/MAX

Objektbeschreibung

PLATZ FÜR IHRE PRAXIS | 3 ZENTRAL BEGEHBARE ZIMMER | FRISCH SANIERT

Das Wichtigste auf einen Blick

- Ca. **85,9 m² Nutzfläche**
- **3 großzügige Zimmer**, alle zentral begehbar
- Erdgeschoss in **Hochparterrelage**
- Komplett neu saniert: neue Fenster, moderner Boden, neue Küche und neues Bad
- Helle Räume mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Wohnwidmung sowie Büro- bzw. gewerbliche Widmung**
- Interessant für Ärzte, Therapeuten und beratende Berufe
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne, separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ca. **12,5 m² Kellerabteil mit Tageslicht**
- **PKW-Außenstellplatz zusätzlich erwerbbar**

Ausführliche Beschreibung

Ein freundliches Umfeld für Ihre Patienten und Klienten, getrennte Räume für konzentriertes Arbeiten und viel Grün rundherum: Diese frisch sanierte Wohnung bietet eine interessante Grundlage für eine Praxis, ein Büro oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Die parkähnliche Anlage liegt an der Ecke Elisabethallee/Stranzenberggasse. Neun Häuser verteilen sich auf einem rund 7.522 m² großen Grundstück und schaffen ein großzügiges, grünes Umfeld.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in erhöhter Hochparterrelage. Auf ca. 85,9 m² stehen drei großzügige Zimmer zur Verfügung, die jeweils separat vom Vorzimmer aus erreichbar sind. Damit lassen sich Empfangs- und Wartebereich, Behandlungsraum und ein weiterer Raum für Gespräche oder administrative Tätigkeiten gut voneinander trennen. Es entstehen keine Durchgangszimmer – ein Vorteil für einen geordneten Praxisablauf und die Privatsphäre Ihrer Patienten und Klienten.

Die Aufteilung ist ebenso für Psychotherapeuten, Psychologen und andere beratende Berufsgruppen interessant, die ihre Tätigkeit üblicherweise in Wohnungen ausüben. Auch eine Kanzlei oder ein Büro mit getrennten Arbeits- und Besprechungsräumen lässt sich hier gut organisieren.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden unter anderem die Fenster, die Böden, die Küche und das Bad erneuert. Die hellen Räume bieten einen zeitgemäßen Rahmen, den Sie passend zu Ihrer Tätigkeit einrichten können.

Die separate, vollständig ausgestattete Küche schafft Platz für Pausen und die Versorgung im Arbeitsalltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die vorhandene Wohnwidmung sowie die Büro- bzw. gewerbliche Widmung eröffnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Die konkrete Eignung für Ihren Praxisbetrieb ist abhängig von den jeweiligen berufsspezifischen und behördlichen Anforderungen.

Ein ca. 12,5 m² großes Kellerabteil mit Tageslicht bietet zusätzliche Lagerfläche. Ein PKW-Außenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Lage

Die Lage an der Ecke Elisabethallee/Stranzenberggasse verbindet ein grünes Umfeld mit der Nähe zu Alt-Hietzing.

Mit dem Auto erreichen Sie rasch das Hietzinger Zentrum rund um die Hietzinger Hauptstraße mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie der U4-Station Hietzing. Die

Buslinien 58A und 58B bieten eine öffentliche Verbindung nach Hietzing und damit Anschluss an die U4 Richtung Innenstadt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap