

Büro - Ordination - Kanzlei in erster Lage in Stammersdorf



Objektnummer: 1662/3211

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	183,00 m²
Kaufpreis:	948.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Heizkosten:	207,00 €
Sonstige Kosten:	82,00 €
Provisionsangabe:	

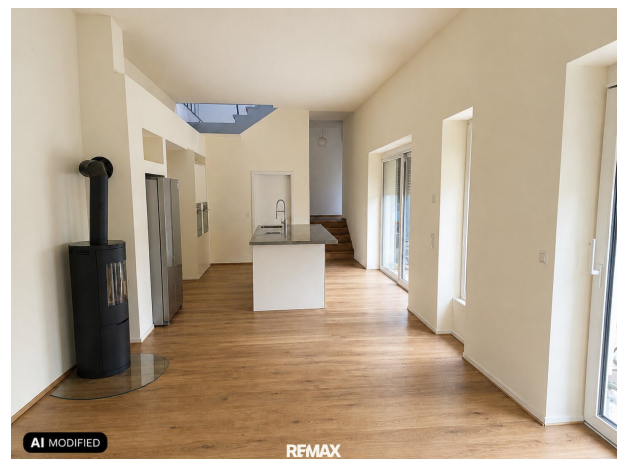
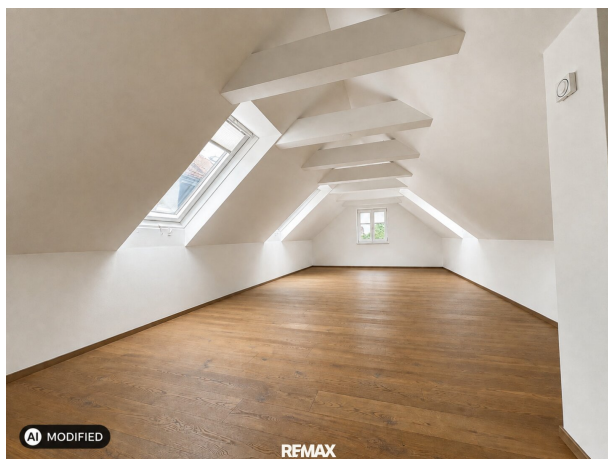
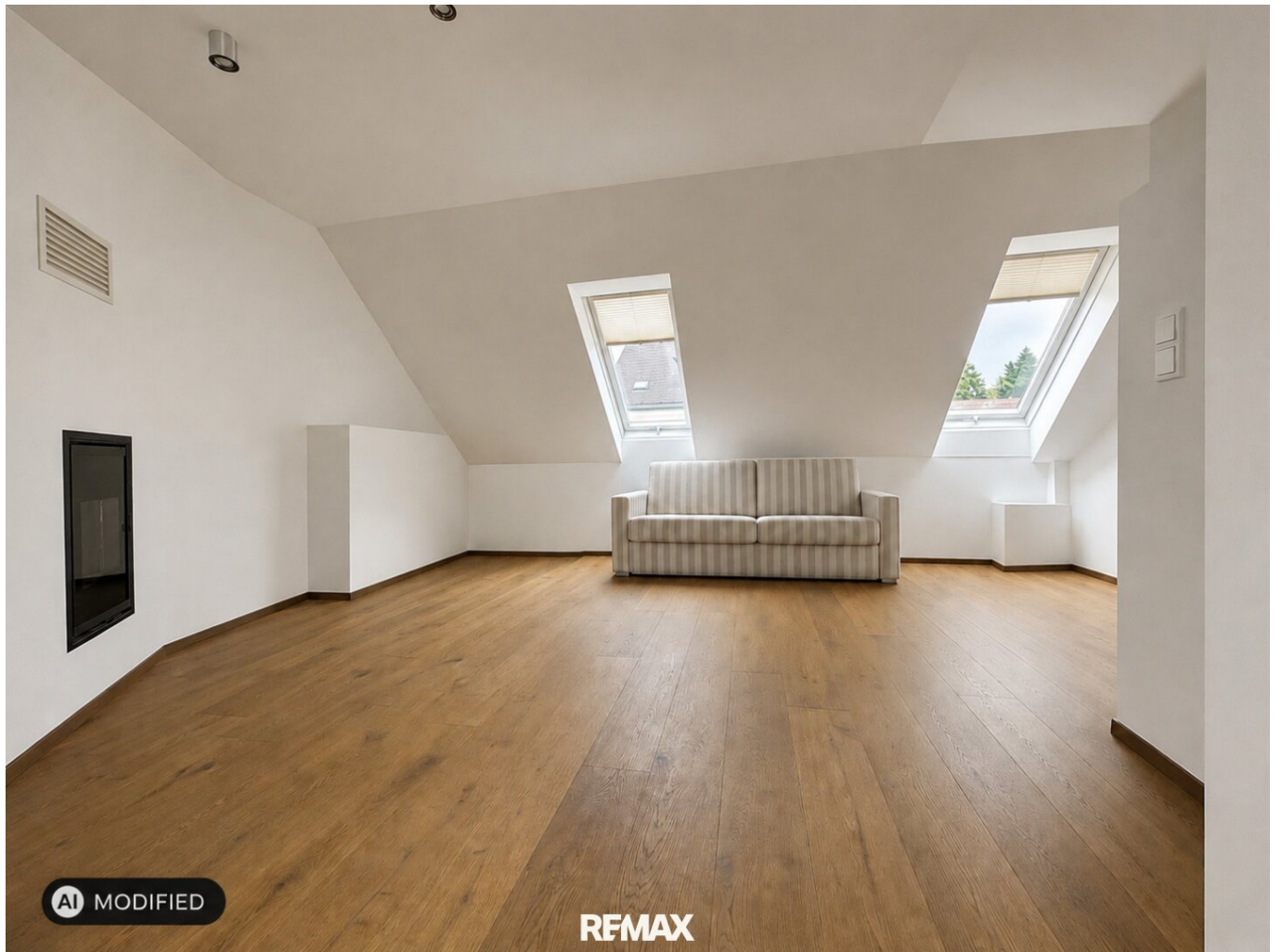
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

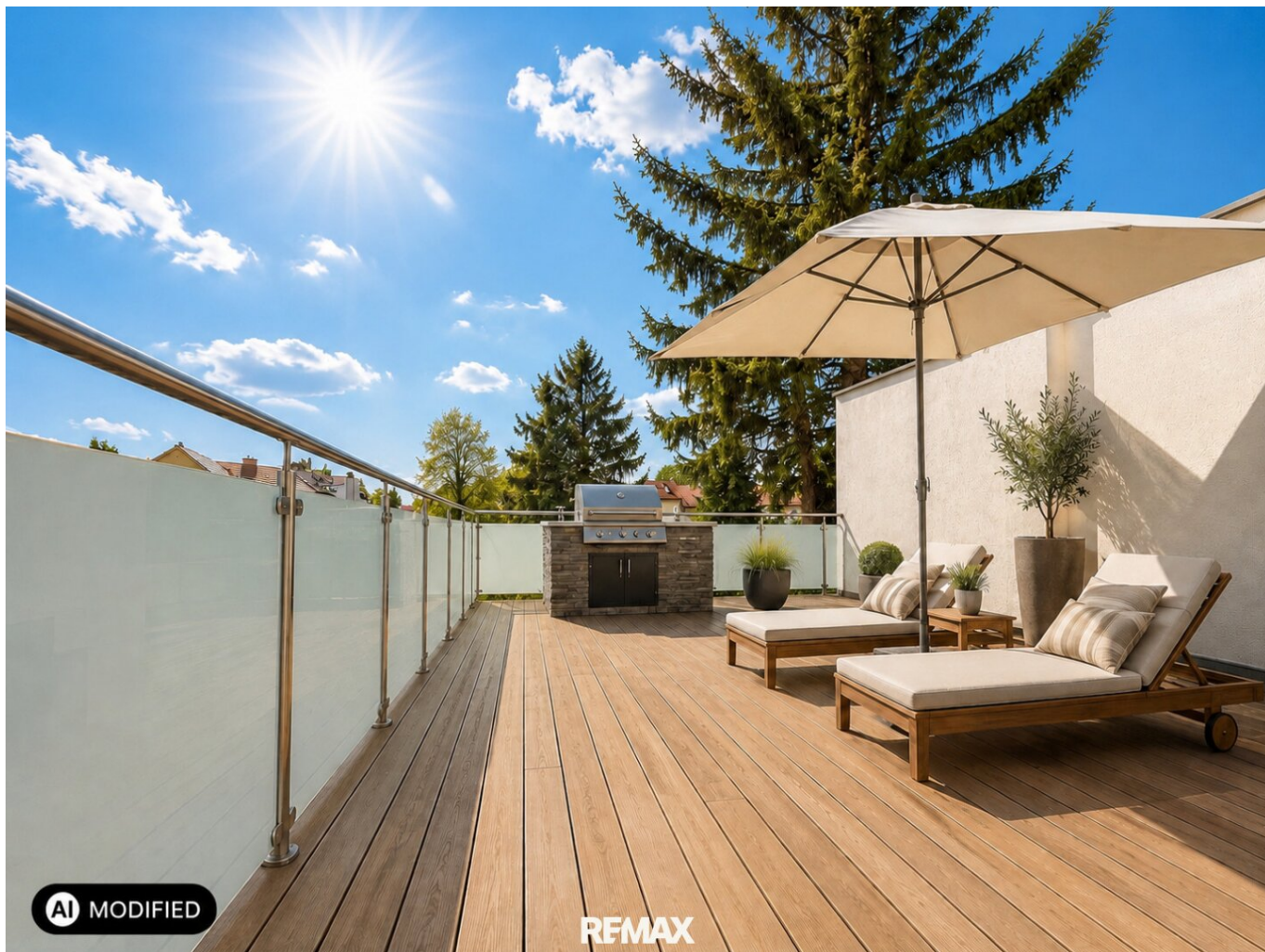


Andreas Winter

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39







Objektbeschreibung

Eine besondere Adresse für Ihre Ordination, Ihr Büro oder Ihre Kanzlei

Es gibt Immobilien, die Raum für Arbeit bieten. Und es gibt Häuser, die bereits beim ersten Betreten Persönlichkeit, Wertigkeit und Vertrauen vermitteln.

In attraktiver **erster Lage** von **Stammersdorf** präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft als repräsentativer Standort für Menschen, die ihr berufliches Umfeld bewusst gestalten möchten. Die Verbindung aus historischem Ursprung, zeitgemäßer Architektur und großzügigen Freiflächen schafft einen besonderen Rahmen für eine **Ordination, ein Büro oder eine Kanzlei**.

Das ursprüngliche Gebäude, einst ein **Heuriger**, wurde **2017 mit großem Aufwand umfassend saniert und durch einen Zubau erweitert**. Entstanden ist ein charaktervolles Haus, das gewachsene Substanz mit modernem Komfort verbindet – und damit eine Alternative zu klassischen Büro- und Praxisflächen bietet.

Raum für Ihre beruflichen Vorstellungen

Auf zwei Ebenen stehen insgesamt rund **160 m² Fläche** zur Verfügung. Die Liegenschaft wird derzeit bereits teilweise als Büro genutzt und bietet eine flexible Raumstruktur für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Je nach Raumeinteilung und betrieblichen Anforderungen lassen sich beispielsweise **Empfangs- und Wartebereiche, Behandlungs- oder Beratungsräume sowie separate Arbeits- und Besprechungszimmer** vorsehen. Die konkrete Eignung für die gewünschte Nutzung sowie allfällige bauliche und behördliche Voraussetzungen sind individuell zu prüfen.

Großzügige Raumfolgen und viel natürliches Licht schaffen eine angenehme Atmosphäre für konzentriertes Arbeiten und persönliche Gespräche. Die **hochwertige, moderne Küche mit allen wesentlichen Küchengeräten** ergänzt das Raumangebot und bietet Komfort im Arbeitsalltag.

Freiräume mit besonderer Qualität

Die **großzügigen Außenbereiche** verleihen diesem Standort eine Qualität, die über reine Arbeitsfläche hinausgeht. Eine weitläufige Terrasse und der geschützte Garten bieten Raum für erholsame Pausen, informellen Austausch oder Gespräche im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die **außergewöhnlich große Dachterrasse im Obergeschoss** mit herrlichem Blick über die Umgebung. Ob als Rückzugsort zwischen Terminen oder als gemeinsamer Aufenthaltsbereich für das Team: Hier gewinnt der Arbeitsalltag wertvollen Freiraum.

Auch die Anfahrt ist komfortabel gelöst: **Zwei - drei Fahrzeuge können auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden.** Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor dem Haus.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap