Modernisiertes Büro / Praxis mit 168 m², 5 Zimmern, Garten und Terrasse in 1220 Wien!



Objektnummer: 1856/139

Eine Immobilie von Immosamet GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	168,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	152,29 m²
Kaufpreis:	998.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.940,48 €
Betriebskosten:	82,28 €

Provisionsangabe:

35.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samet Erdinc

SEIG Immobilien GmbH
Fischerstiege 4-8
1010 Wien

T +43 660 608 0 608









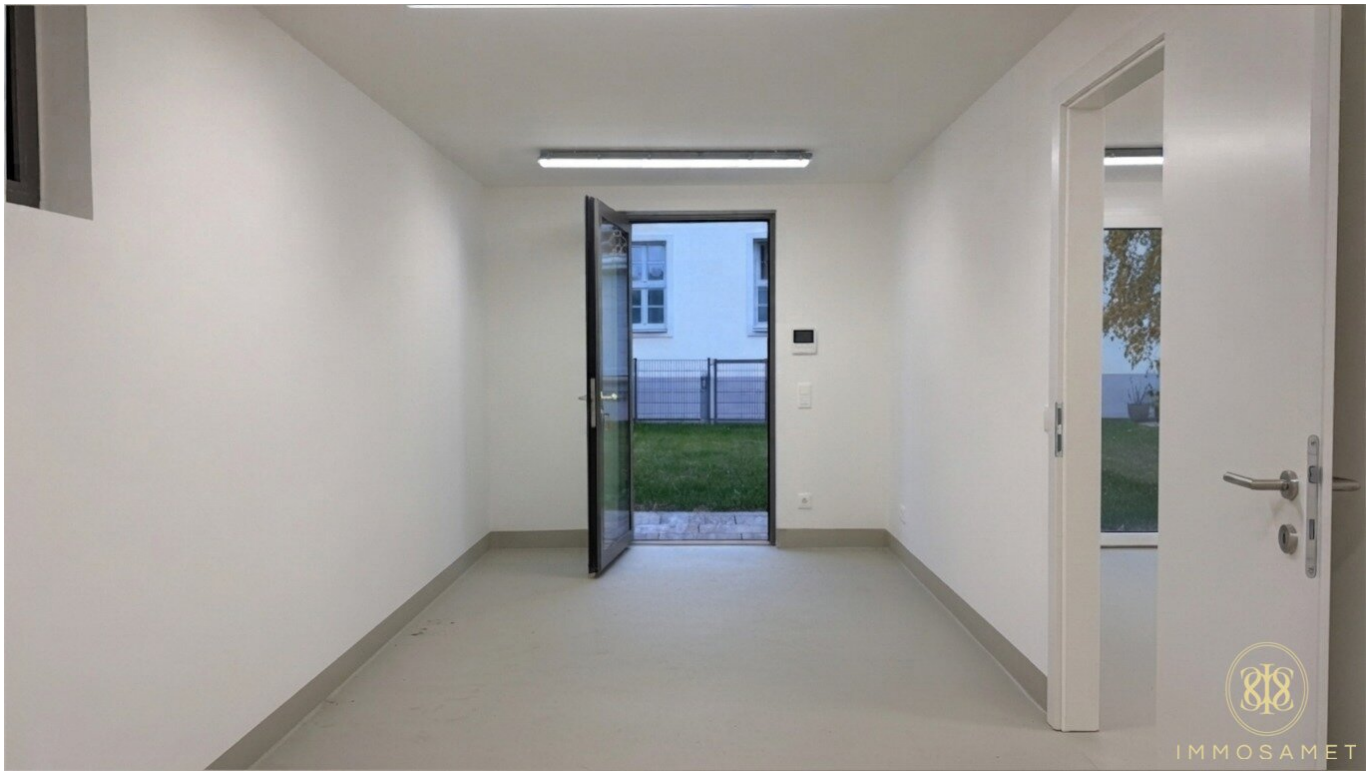




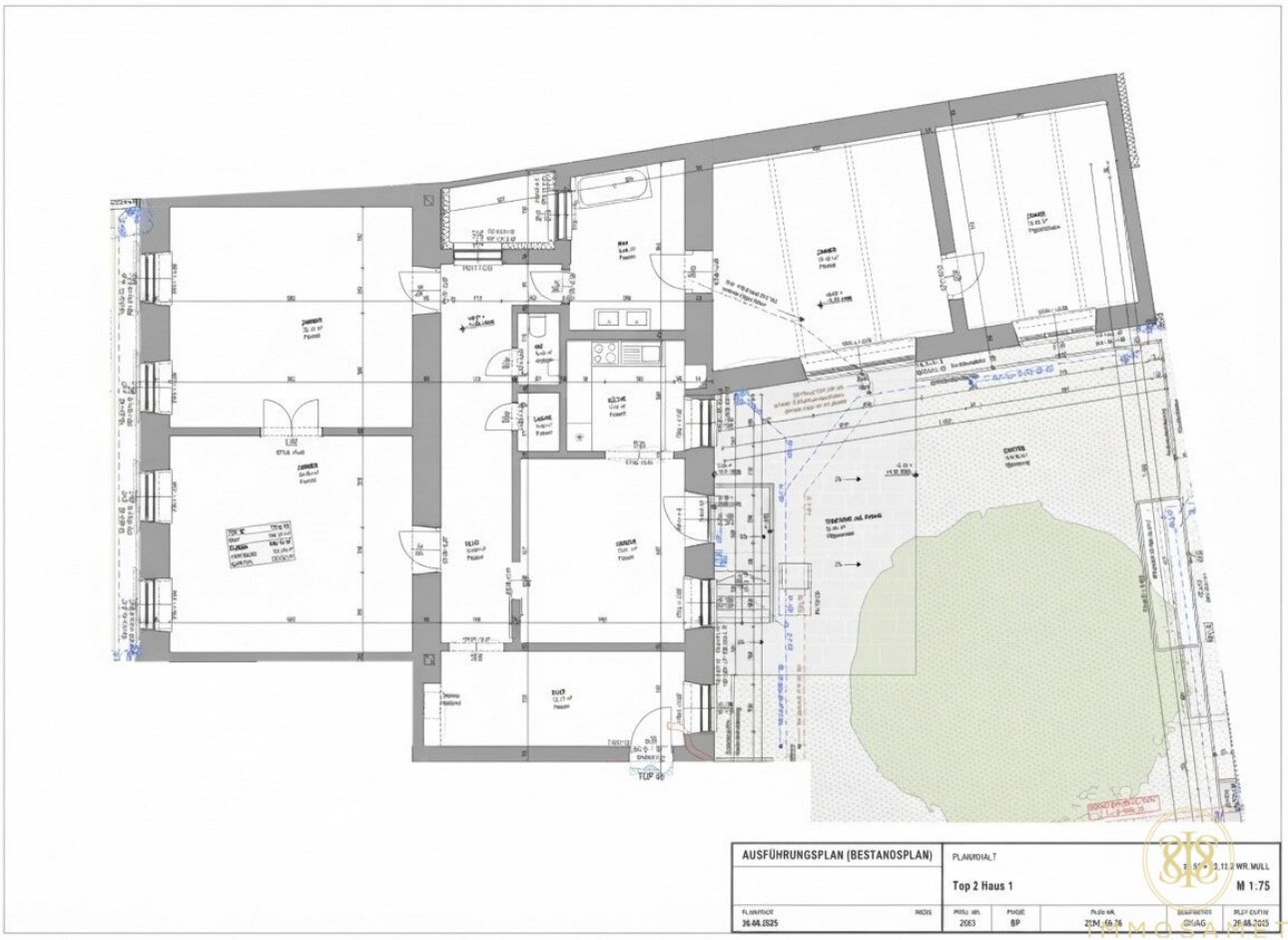







IMMOSAMET





AUSFÜHRUNGSPLAN (BESTANDSPLAN)	PLANUNDALT	
	Top 2 Haus 1	M 1:75
PLANSTAND 26.08.2025	PROJ. NR. 2063	PHASE BP

Objektbeschreibung

Modernisierte Büro- oder Praxisfläche mit Garten und Terrasse in 1220 Wien

Diese vielseitige Immobilie im Erdgeschoss bietet auf rund 168 m² ein attraktives Umfeld für Unternehmen, Praxen und alle, die großzügige Arbeitsräume mit einem besonderen Plus an Lebensqualität suchen. Fünf Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung – ob als Büro mit Besprechungs- und Arbeitsbereichen, als Praxis mit mehreren Behandlungsräumen oder für eine andere gewerbliche Nutzung, die Raum für Ideen und Entwicklung benötigt.

Die modernisierte Ausstattung schafft einen gepflegten und zeitgemäßen Rahmen für den täglichen Betrieb. Fliesen sorgen für eine praktische und ansprechende Gestaltung, Deckenleuchten unterstützen eine angenehme Beleuchtung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Toilette, einen Abstellraum und einen Fahrradraum – praktische Details, die den Arbeitsalltag erleichtern und zusätzliche Ordnung ermöglichen. Auch ein Badezimmer mit Badewanne ist vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse. Hier lässt sich der Arbeitstag in angenehmer Atmosphäre unterbrechen, ein Gespräch nach draußen verlagern oder für Mitarbeiter und Besucher ein einladender Rückzugsbereich schaffen. Die Gartennutzung verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Charakter und bietet einen wertvollen Ausgleich zum Arbeitsalltag. Der Stadtblick rundet das Gesamtbild ab und verbindet urbanes Umfeld mit einem angenehmen Außenbereich.

Die Lage in 1220 Wien überzeugt durch die gute Erreichbarkeit und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Bus, U-Bahn und Straßenbahn bieten vielfältige Möglichkeiten für die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch ein Bahnhof sowie ein Autobahnanschluss befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine gute Verbindung innerhalb Wiens und darüber hinaus.

Für den täglichen Bedarf und die Versorgung im Umfeld ist ebenfalls gesorgt: Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind in der Nähe. Schulen und Kindergärten, Supermarkt und Bäckerei ergänzen das vielseitige Angebot und machen den Standort auch für Mitarbeiter, Kunden und Patienten besonders praktisch.

Mit fünf Zimmern, großzügiger Fläche, modernisiertem Zustand und attraktiven Außenbereichen vereint diese Immobilie funktionale Arbeitsmöglichkeiten mit einem angenehmen Umfeld. Der Kaufpreis beträgt 998.000,00 €. Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche in Wien suchen und Wert auf gute Verkehrsanbindung, praktische Ausstattung und einen eigenen Garten mit Terrasse legen.

Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit

Das auf den Bildern ersichtliche Nebengebäude kann optional zusätzlich erworben werden. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal zur Einrichtung zb. eines separaten Röntgenbereichs oder als Aufenthalts- und Rückzugsbereich für Mitarbeiter. Dadurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten zur optimalen Gestaltung und Erweiterung der Praxisräumlichkeiten.

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://immosamet.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.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap