346 m² Ordinations- & Bürofläche im 2. OG mit Lift - Meidlinger Hauptstraße



Objektnummer: 2439/77

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

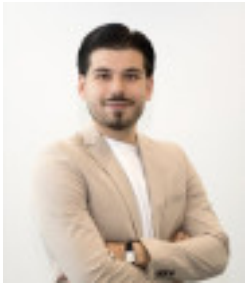
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	346,20 m²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	1.260,00 €
Sonstige Kosten:	259,65 €

Provisionsangabe:

32.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662

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



























Objektbeschreibung

Ihre neue Adresse in Meidling – viel Fläche, viele Möglichkeiten!

Zum Verkauf steht eine großzügige **Gewerbeeinheit mit ca. 346 m² Nutzfläche** im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke Pohlgasse / Meidlinger Hauptstraße im 12. Wiener Gemeindebezirk.

Die Einheit ist im Grundbuch als Ordination gewidmet und wurde zuletzt als Bankfiliale genutzt. Sie ist **bestandfrei und ab sofort verfügbar**.

Dank der großzügigen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie ideal für Fach- oder Gemeinschaftspraxen, Therapiezentren, Kanzleien, Steuerberatungen, Notariate sowie Unternehmenszentralen, Beratungs- und Schulungsräume.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die insgesamt **8 Räume** bieten eine gelungene Kombination aus großzügigen, offenen Bereichen und separat abgetrennten Zimmern. Dadurch lassen sich unterschiedlichste Raumkonzepte verwirklichen – vom repräsentativen Empfangsbereich über Warte- und Behandlungszimmer bis hin zu Besprechungsräumen und Backoffice-Flächen.

Die Räumlichkeiten verfügen über dunkle Parkettböden, helle Wände sowie abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, Lüftung und Rauchmeldern. Die Sanitärbereiche sind verfliest.

Beheizt wird die Einheit mittels Gasetagenheizung. Ein Personenlift ermöglicht einen komfortablen Zugang bis ins 2. Obergeschoss.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Lage im Herzen von Wien-Meidling. Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Ärzten und weiteren Dienstleistungsunternehmen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Die U6-Station Niederhofstraße ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar, die U4-Station Meidling Hauptstraße in rund 10 Minuten. Die Buslinie 9A hält direkt vor dem Gebäude, während die Straßenbahnlinie 62 ebenfalls in der Nähe verkehrt.

Der Bahnhof Wien Meidling mit S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanbindungen ist in rund 15 Gehminuten erreichbar. Für Autofahrer besteht eine gute Anbindung an die A1 sowie die A2 und A23.

Für eine kurze Auszeit im Grünen befinden sich der Wilhelmsdorfer Park und der Christiane-Busta-Park in unmittelbarer Nähe. Auch der Schlosspark Schönbrunn ist in etwa 20 Gehminuten erreichbar.

Eckdaten auf einen Blick

Nutzfläche: ca. 346,20 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss mit Lift

Zimmer: 8

Baujahr: 1965

Umbau zur Ordination: 1995/1996

Heizung: Gasetagenheizung

Zustand: Gut

Verfügbarkeit: Ab sofort, bestandfrei

Kaufpreis: € 890.000,–

Betriebskosten: € 960,– brutto monatlich (inkl. 20 % USt)

Heizkosten: € 300,– brutto monatlich (inkl. 20 % USt)

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Interesse geweckt?

Ob moderne Ordination, repräsentativer Kanzleistandort oder großzügige Bürofläche – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, Ihre geschäftlichen Vorstellungen zu verwirklichen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins!

PUTZ Real Estate – Wir PUTZEN deine Immobilie vom Markt!

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap