# Attraktive Ordination/Praxis Nähe Herz Jesu Krankenhaus



Hauptpraxis

## Objektnummer: 3058

## Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 65,02 m² |
| **Gesamtfläche:** | 65,02 m² |
| **Bürofläche:** | 60,13 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Keller:** | 4,89 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,90 |
| **Kaufpreis:** | 298.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.583,21 € |
| **Betriebskosten:** | 88,39 € |
| **Heizkosten:** | 62,54 € |
| **USt.:** | 22,73 € |

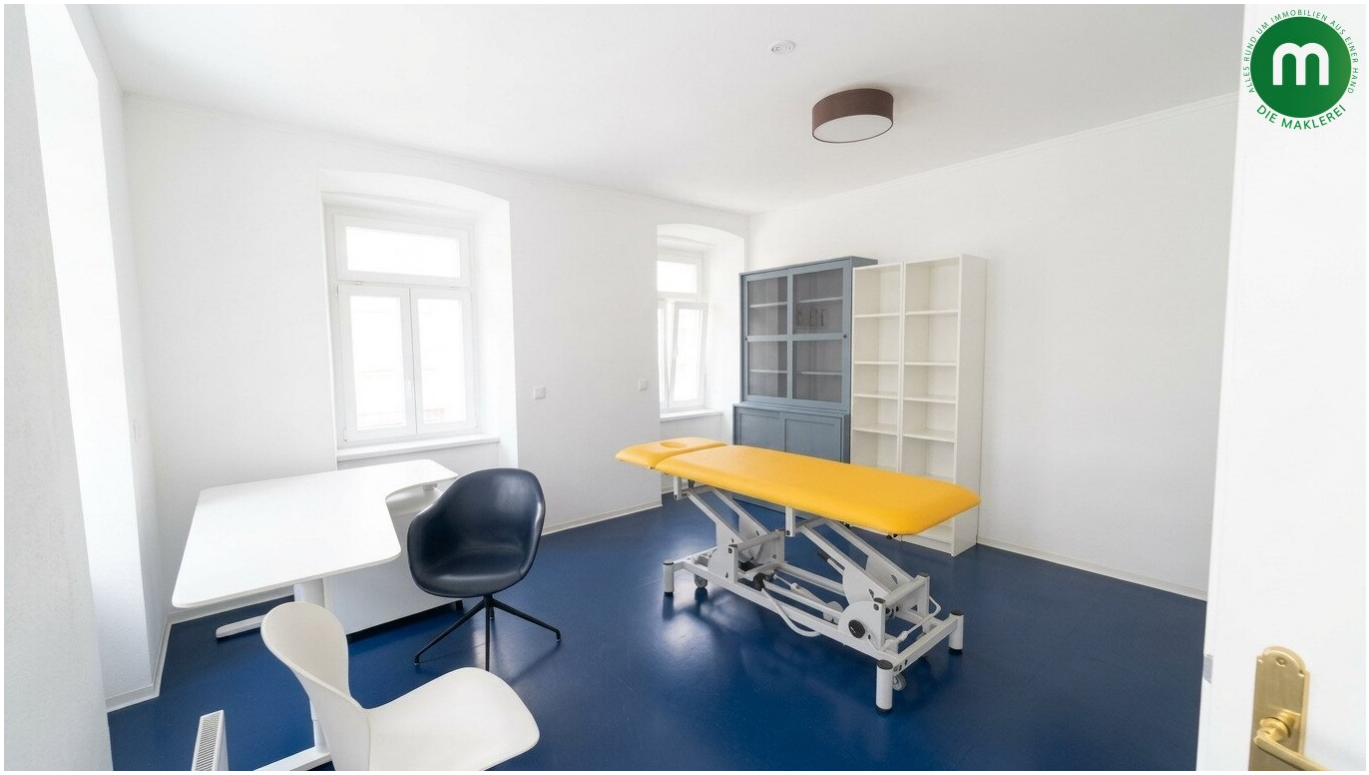
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



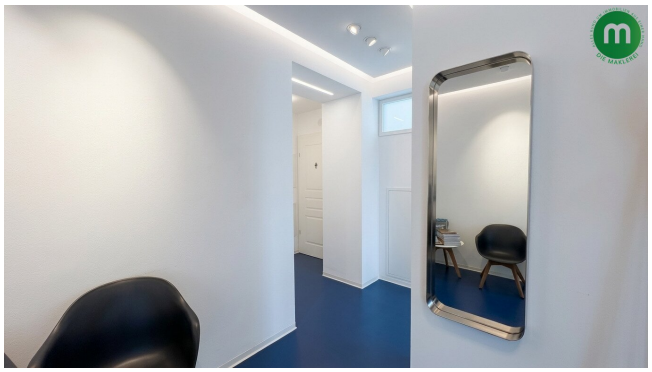
**Pino Reinhard Lux**





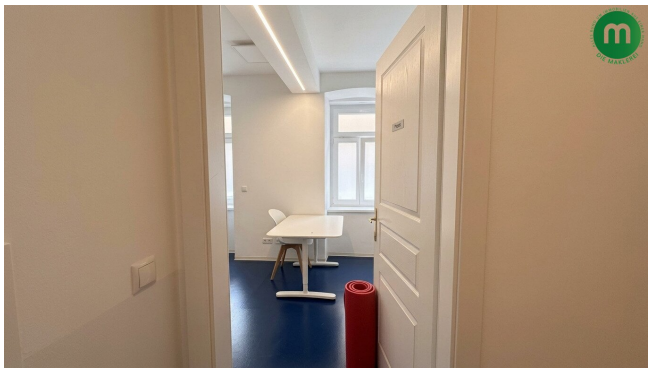






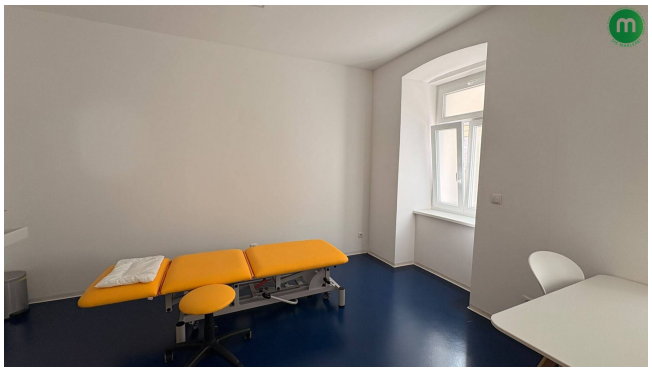


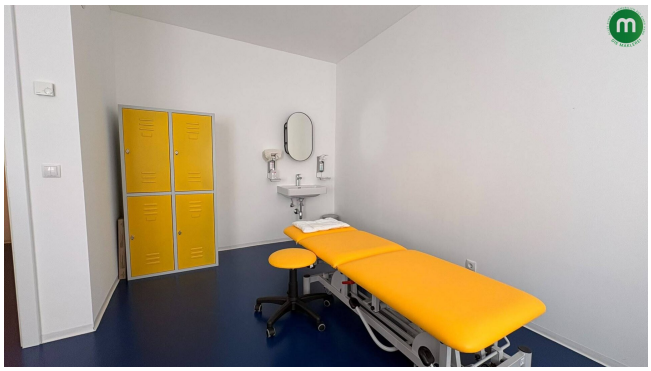

WC




Praxis

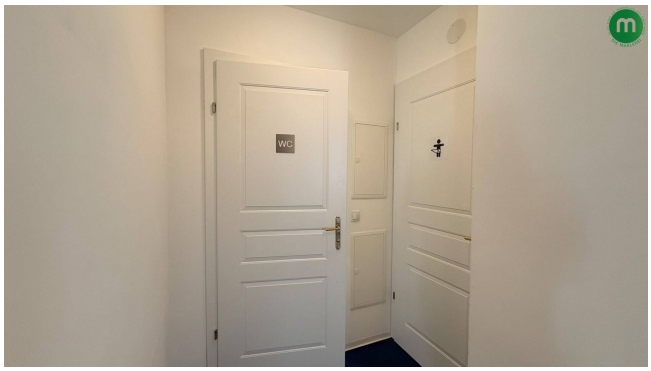

Praxis



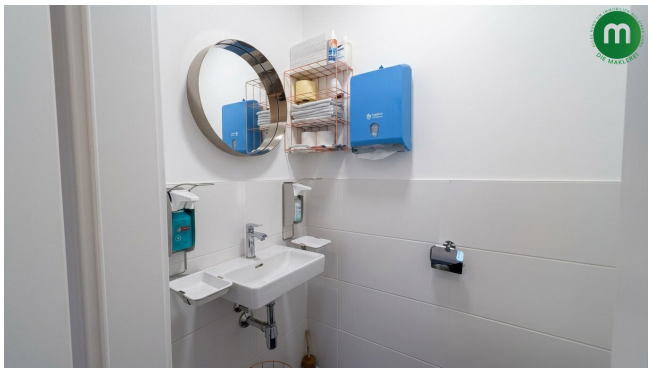


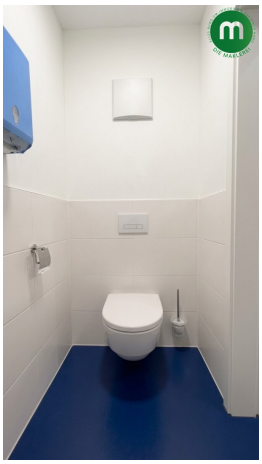





WC





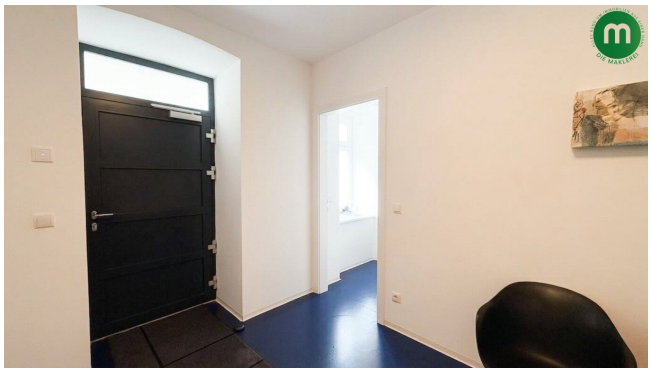












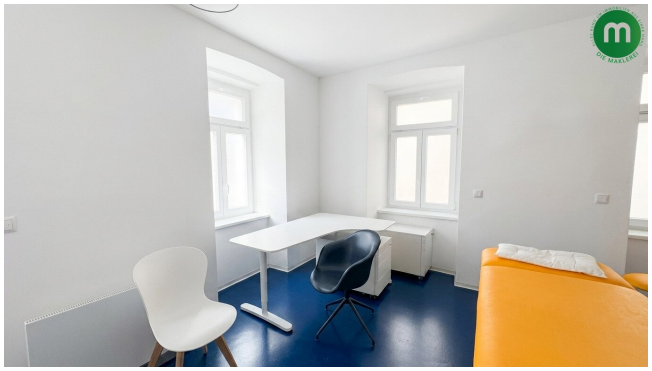

Praxis

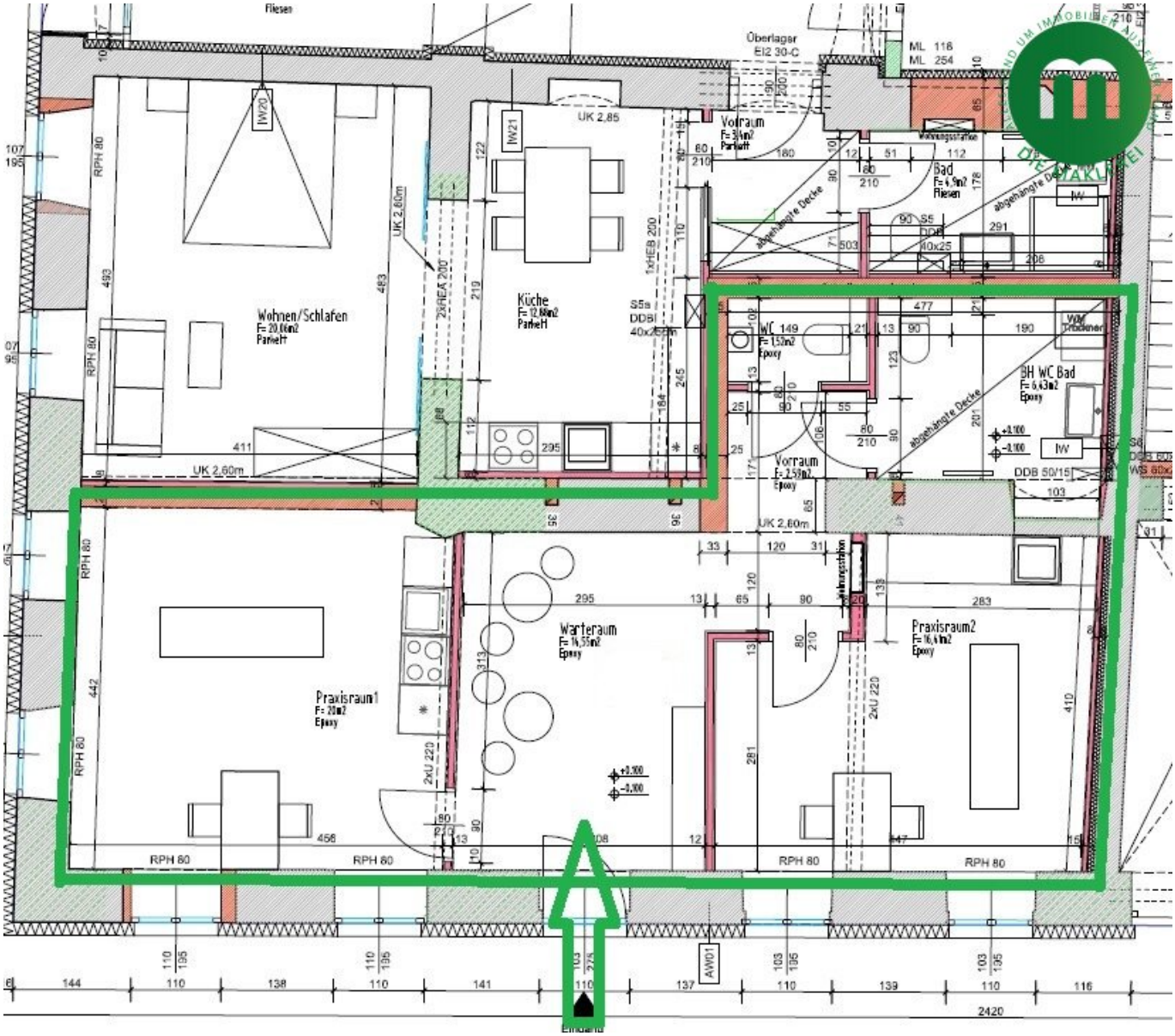


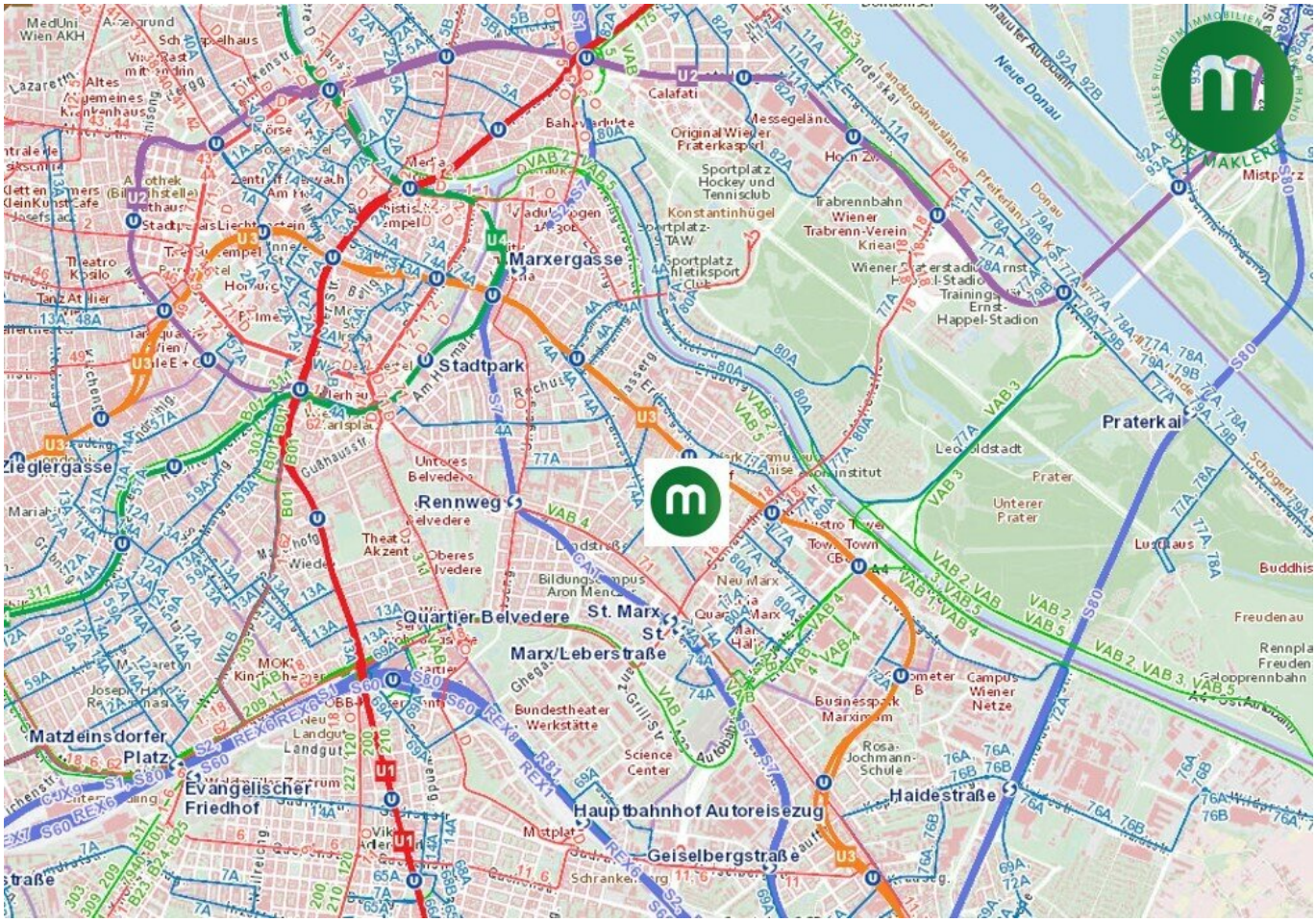









Fliesen
Überlager
EI2 30-C
ML 116
ML 254
IW20
IW21
UK 2,85
Vorraum
F= 3,4m2
Parkett
Tab
Bad
F= 4,9m2
Fliesen
abgehängte Decke
IW
Wohnen/Schlafen
F= 20,06m2
Parkett
UK 2,60m
Küche
F= 12,88m2
Parkett
1xHEB 200
2xREA 200
S5s
DDB
40x25
WC 149
F= 1,50m2
Epoxy
BH WC Bad
F= 6,43m2
Epoxy
Vorraum
F= 2,58m2
Epoxy
DDB 50/15
Warteraum
F= 14,55m2
Epoxy
Praxisraum1
F= 20m2
Epoxy
Praxisraum2
F= 16,4m2
Epoxy
RPH 80
2xU 220
AW01
2420


Stadtpark
Rennweg
Quartier Belvedere
Marx/Lebergasse
Matzleinsdorfer Platz
Evangelischer Friedhof
Hauptbahnhof Autoreisezug
Geiselbergstraße
Haidestraße
Praterkai
Neue Donau
Marxergasse
Zieglergasse

# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine gepflegte und funktional aufgeteilte barrierefreie Ordination.**

Die rund **65 m² große Einheit mit Straßenzugang** befindet sich im Erdgeschoß eines Altbaus und überzeugt durch zentrale Begehbarkeit, einen großzügigen Hauptbehandlungsraum sowie separate Hygiene-Bereiche für Patientinnen und Patienten sowie das Personal.

Beim Betreten empfängt Sie ein **einladender Eingangs- und Wartebereich**, der angenehm dimensioniert ist und ausreichend Platz für Ihre PatientInnen. Von hier aus gelangt man in einen **separaten Praxisraum**, der flexibel genutzt werden kann.

Ein **eigenes Patienten-WC mit Waschbecken** ergänzt den Praxisbereich. Für das Personal stehen eine **Teeküche** sowie ein **separater Sanitär- und Waschbereich** zur Verfügung. Dieser umfasst ein WC und Waschbecken sowie einen **Waschmaschinenanschluss** und ausreichend Platz zum Verstauen von Kleidung und Arbeitsutensilien.

Das **Herzstück der Ordination bildet der großzügige Hauptbehandlungsraum**. Durch seine Größe und flexible Nutzbarkeit bietet er vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche professionelle Nutzungskonzepte. Die gesamte Ordination verfügt über eine **elektrische Beschattung** mittels außenliegender Raffstoren. Zusätzlich zur Praxisfläche steht Ihnen ein **Kellerabteil** mit ca. 4,90 m² Fläche zur Verfügung.

Eine **Fußbodenheizung** sorgt für gleichmäßige Wärme in den gesamte Räumlichkeiten, die Wärmeaufbereitung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

Besonders hervorzuheben ist die Lage mitten im dicht bewohnten **Rabenhof-Viertel**: Die **U3-Stationen Kardinal-Nagl-Platz und Schlachthausgass**e liegen jeweils nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die **Buslinien 74A, 77A, 80A**.

Eine interessante Gelegenheit für **Ärztinnen und Ärzte, Therapeutinnen und Therapeuten** sowie weitere Berufsgruppen, die eine zentral gelegene Praxiseinheit im 3. Bezirk suchen.

Die **Rücklagenhöhe** beläuft sich auf € 52.123,00 per 31.12.2025.

_____

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap