MAUER | MODERNE ORDINATION · BÜRO · PRAXIS ODER WOHNUNG – FLEXIBLE NUTZUNG NAHE MAURER HAUPTPLATZ | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26665

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,11 m²
Nutzfläche:	112,11 m²
Gesamtfläche:	112,11 m²
Bürofläche:	112,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	7,16 m²
Keller:	8,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	274,67 €
USt.:	35,18 €

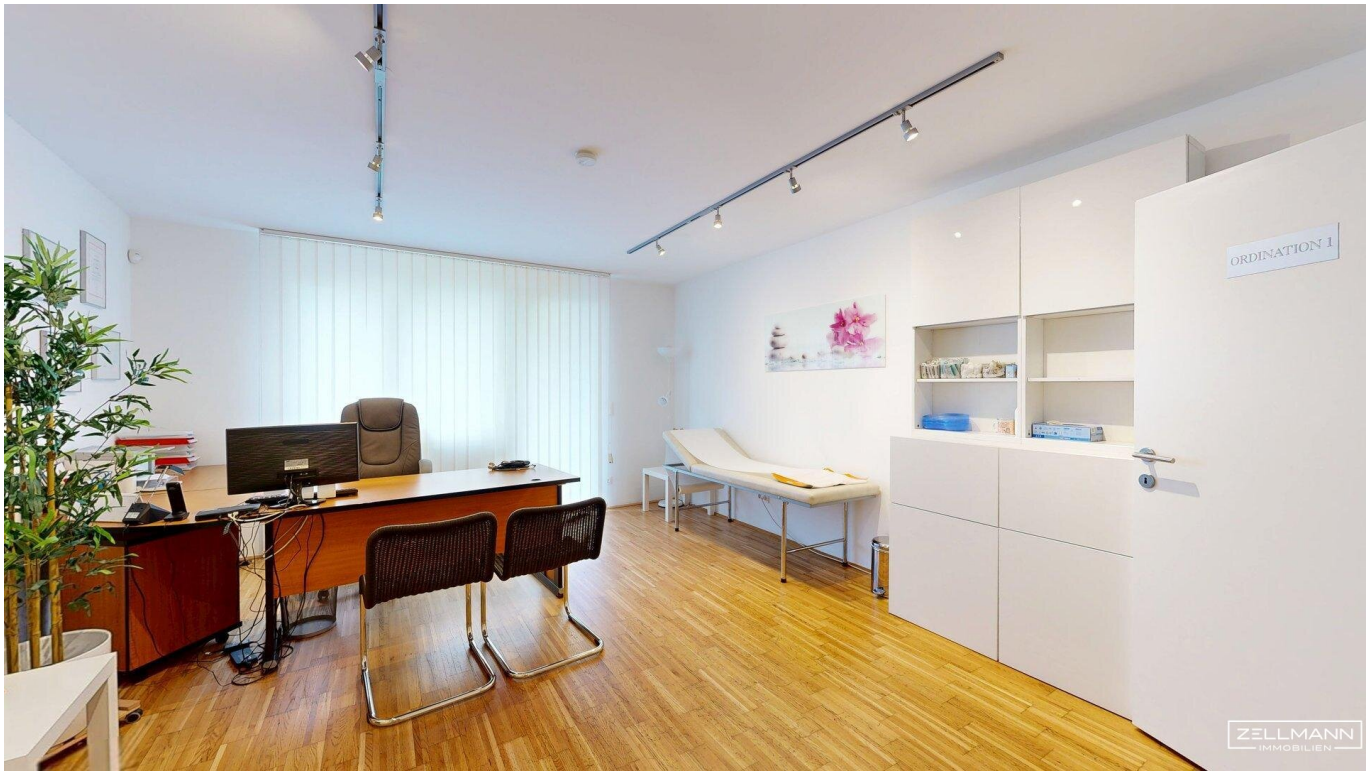
Infos zu Preis:

TG-Stellplatz: € 27.500,-

Provisionsangabe:

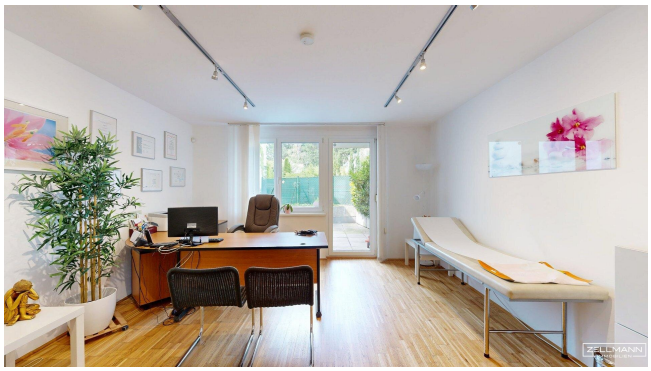
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

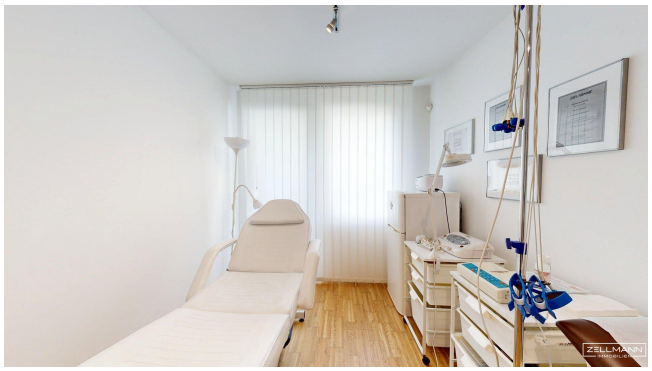


Verfügung.

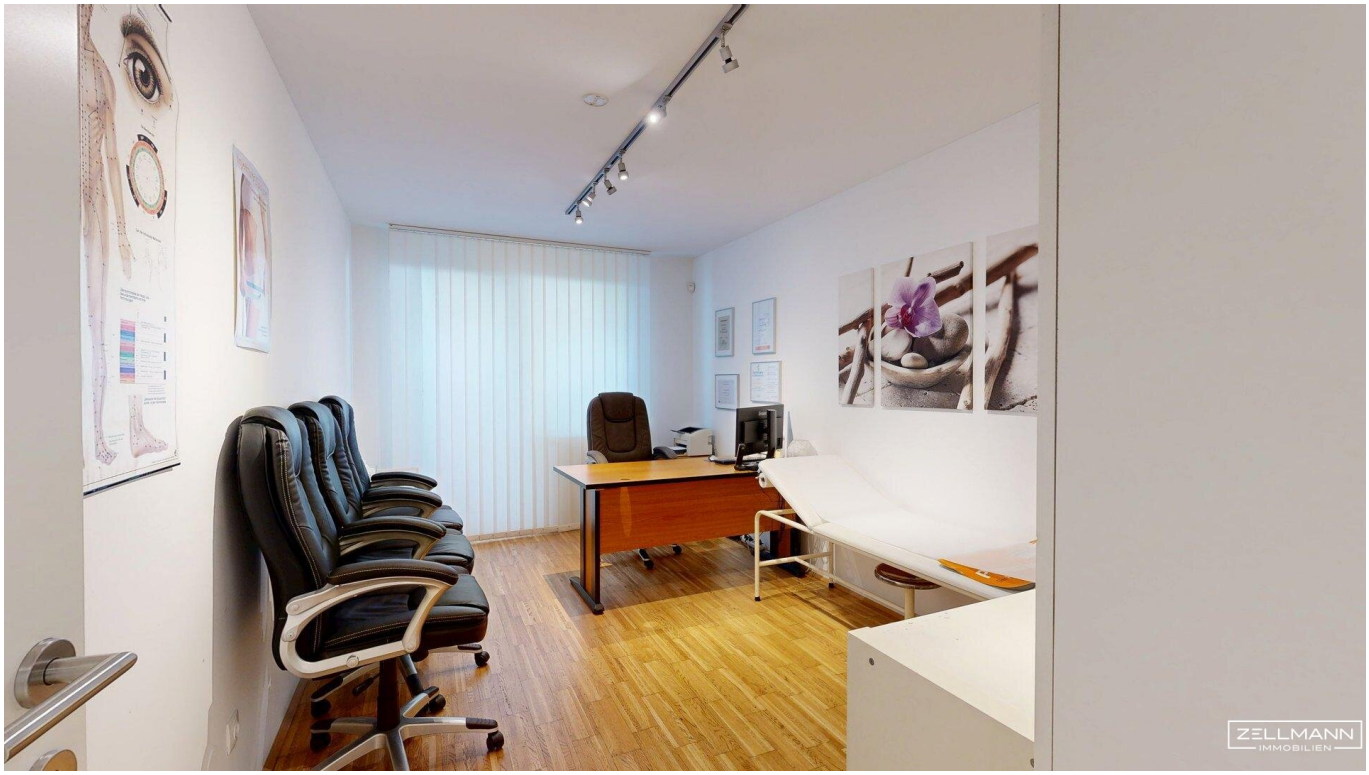


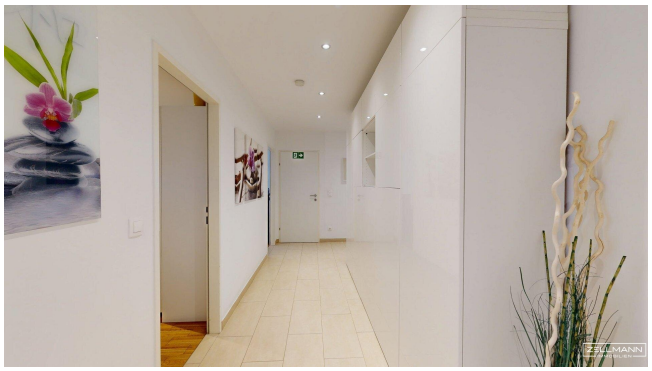







118








ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


PRIVAT
ZELLMANN








PRIVAT
MEMDETECT
ZELLMANN
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

MODERNE ORDINATION · BÜRO · PRAXIS ODER WOHNUNG – FLEXIBLE NUTZUNG NAHE MAURER HAUPTPLATZ

In attraktiver Lage nahe dem **Maurer Hauptplatz im 23. Wiener Gemeindebezirk** gelangt diese moderne und außergewöhnlich flexibel nutzbare Immobilie zum Verkauf. Die Einheit befindet sich in einer gepflegten, in den Jahren **2012/2013 errichteten Wohn- und Geschäftsanlage** und bietet auf insgesamt rund **112 m² Nutzfläche** ein vielseitiges Raumkonzept für unterschiedliche berufliche oder private Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell werden zwei ursprünglich getrennte Einheiten – **Top 5 und Top 6** – gemeinsam genutzt. Dadurch entstand eine großzügige Ordinations- beziehungsweise Büroeinheit mit insgesamt vier Räumen, mehreren Nebenflächen, Küche, Bad und WC. Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignen sich insbesondere für Ordinationen, Therapie- und Gesundheitsberufe, Kanzleien, Beratungsunternehmen oder klassische Büronutzung.

Der besondere Mehrwert liegt in der **Flexibilität der beiden Tops**: Bei Bedarf können diese wieder voneinander getrennt werden. Dadurch lässt sich die Immobilie in eine rund 85 m² große Wohnung mit Terrasse sowie ein eigenständiges, rund 27 m² großes Büro beziehungsweise Ladenlokal aufteilen.

Damit eröffnet sich ein breites Nutzungsspektrum – von der großzügigen Ordination über die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten an einer Adresse** bis hin zur getrennten Nutzung oder Vermietung der beiden Einheiten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 112 m²
- **Einheiten:** Top 5 & Top 6 derzeit zusammengelegt
- **Räume:** aktuell 4 Räume/Zimmer sowie Nebenflächen
- **Nutzung aktuell:** Ordination / Büro / Praxis
- **Alternative:** Trennung in Wohnung & Büro/Ladenlokal möglich

- **Wohnung bei Trennung:** ca. 85 m²
- **Büro/Ladenlokal bei Trennung:** ca. 27 m²
- **Terrasse:** ca. 32 m² bei der Wohneinheit
- **Außenbereich:** Terrasse / kleiner Garten Richtung Innenhof
- **Baujahr:** ca. 2012/2013
- **Klimaanlage:** vorhanden
- **Zugang:** behindertengerecht
- **Keller:** 2 Kellerabteile mit jeweils ca. 4,4 m²
- **Mobiliar:** Übernahme nach Vereinbarung möglich
- **Tiefgaragenstellplatz:** optional um € 27.500,–
- **Verfügbarkeit:** nach Absprache
- **Lage:** nahe Maurer Hauptplatz, 1230 Wien

AKTUELL: MODERNE ORDINATION / PRAXIS / BÜRO

In ihrer derzeitigen Konfiguration bietet die Immobilie auf rund 112 m² eine großzügige und funktionale Einheit mit **vier Räumen sowie mehreren Nebenflächen**. Das Raumangebot eignet sich für unterschiedliche betriebliche Anforderungen und lässt sich flexibel organisieren.

Die Kombination aus mehreren separat nutzbaren Räumen, Küche, Sanitärbereichen, Abstellmöglichkeiten und dem behindertengerechten Zugang bietet insbesondere für **Ärzte, Therapeuten, Gesundheitsberufe, Kanzleien, Beratungsunternehmen oder Bürogemeinschaften** interessante Voraussetzungen.

Eine Klimaanlage erhöht den Komfort während der wärmeren Monate. Das vorhandene Mobiliar kann nach Vereinbarung übernommen werden, wodurch bei entsprechender Nutzung ein rascher Start am neuen Standort möglich ist.

BESONDERHEIT – ZWEI TOPS, VERSCHIEDENE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Immobilie besteht aus den beiden ursprünglich eigenständigen Einheiten **Top 5 und Top 6**, die derzeit räumlich miteinander verbunden sind. Diese Struktur eröffnet einen entscheidenden Vorteil gegenüber einer klassischen Büro- oder Ordinationseinheit.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die beiden Tops wieder voneinander zu trennen. Damit können zwei eigenständig nutzbare Bereiche entstehen: eine rund **85 m² große Wohnung mit ca. 32 m² Terrasse** sowie ein rund **27 m² großes Büro beziehungsweise Ladenlokal** mit eigenem straßenseitigem Zugang.

Dadurch eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Menschen, die **Wohnen und Arbeiten räumlich unmittelbar miteinander verbinden**, dabei jedoch eine klare Trennung zwischen privatem und beruflichem Bereich erhalten möchten.

VARIANTE 1 – WOHNUNG MIT CA. 85 m² & TERRASSE

Nach einer entsprechenden Trennung der beiden Tops würde die größere Einheit wieder eine eigenständige Wohnung mit rund **85 m² Wohnfläche** bilden.

- Wohnküche
- 2 Zimmer
- 2 Abstellräume
- Vorzimmer
- Badezimmer

- Separates WC
- Terrasse ca. 32 m²

Die großzügige Terrasse beziehungsweise der kleine, zum Innenhof orientierte Außenbereich stellt dabei einen besonderen Mehrwert dar und schafft einen geschützten privaten Freiraum.

VARIANTE 2 – SEPARATES BÜRO / LADENLOKAL MIT CA. 27 m²

Die kleinere Einheit mit rund **27 m² Nutzfläche** kann nach einer Trennung wieder unabhängig genutzt werden. Durch den **eigenen straßenseitigen Zugang** eignet sie sich insbesondere als kleines Büro, Beratungsraum, Praxis, Studio oder Ladenlokal.

- Großer Hauptraum
- Straßenseitiger eigener Zugang
- Integrierte Küchenzeile
- Separates WC

Damit kann beispielsweise die größere Einheit privat bewohnt und die kleinere Einheit für die eigene berufliche Tätigkeit verwendet oder separat genutzt werden.

WOHNEN & ARBEITEN AN EINER ADRESSE

Gerade für Selbstständige und Freiberufler eröffnet die Aufteilung der Immobilie eine interessante Perspektive. **Privatwohnung und beruflicher Bereich können unmittelbar nebeneinander liegen und dennoch eigenständig erschlossen werden.**

Kurze Wege, getrennte Zugänge und die Möglichkeit, Kunden beziehungsweise Patienten zu empfangen, ohne den privaten Wohnbereich einzubeziehen, schaffen ein komfortables Konzept für die Verbindung von Beruf und Privatleben.

AUSSTATTUNG & KOMFORT

Die Liegenschaft wurde erst 2012/2013 errichtet und präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Gesamtzustand**. Die moderne Gebäudestruktur, Klimaanlage und der behindertengerechte Zugang bieten gute Voraussetzungen sowohl für gewerbliche als auch für private Nutzungskonzepte.

Zwei separate Kellerabteile mit jeweils rund **4,4 m²** schaffen zusätzliche Lager- und Archivflächen. Bei einer Ordinations- oder Büronutzung können diese beispielsweise für Unterlagen, Verbrauchsmaterialien oder sonstige Ausstattung genutzt werden.

TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Ein **Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 27.500,–** erworben werden. Gerade bei einer beruflichen Nutzung beziehungsweise einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten stellt der eigene Stellplatz einen zusätzlichen Komfortfaktor dar.

LAGE – NAHE MAURER HAUPTPLATZ

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage nahe dem **Maurer Hauptplatz** im 23. Wiener Gemeindebezirk. Mauer zählt zu den etablierten Wohn- und Geschäftsstandorten im Süden Wiens und verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Nahversorger, Geschäfte, Gastronomie, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich im näheren Umfeld. Dadurch eignet sich die Lage nicht nur für private Wohnzwecke, sondern insbesondere auch für eine Ordination, Praxis oder ein Büro mit regelmäßigem Kunden- beziehungsweise Patientenverkehr.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

Der Bereich rund um den Maurer Hauptplatz verfügt über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Hietzing, Liesing und Wiener Innenstadt. Auch mit dem Auto ist der Standort über das übergeordnete Wiener Straßennetz gut erreichbar.

Öffentliche Stellmöglichkeiten und die vorhandene Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld erleichtern insbesondere bei einer Ordinations-, Praxis- oder Büronutzung die Erreichbarkeit für Kunden und Patienten.

FÜR ÄRZTE, THERAPEUTEN, KANZLEIEN & SELBSTSTÄNDIGE

Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die eine **moderne, repräsentative und flexibel organisierbare Einheit** suchen. Das vorhandene Raumkonzept ermöglicht sowohl Einzel- als auch Gemeinschaftsnutzungen.

Ärzte und Therapeuten können mehrere Behandlungs- beziehungsweise Therapieräume schaffen, Kanzleien und Beratungsunternehmen erhalten separate Besprechungs- und Arbeitsbereiche, während Selbstständige zusätzlich von der möglichen Kombination aus Wohnen und Arbeiten profitieren.

UNSER RESÜMEE

Eine **außergewöhnlich flexible Immobilie in attraktiver Maurer Lage**, die deutlich mehr Möglichkeiten bietet als eine klassische Büro- oder Ordinationseinheit.

Rund 112 m² Gesamtnutzfläche, vier Räume, Klimaanlage, behindertengerechter Zugang, Terrasse beziehungsweise kleiner Garten, zwei Kellerabteile und ein optionaler Tiefgaragenstellplatz schaffen bereits in der aktuellen Konfiguration ein überzeugendes Angebot.

Der entscheidende Mehrwert liegt jedoch in der Möglichkeit, **Top 5 und Top 6 wieder zu trennen**. Dadurch können eine rund 85 m² große Wohnung mit ca. 32 m² Terrasse und eine separate ca. 27 m² große Büro- beziehungsweise Geschäftsfläche entstehen.

Ordination. Büro. Praxis. Wohnen und Arbeiten. Zwei Einheiten oder eine großzügige Gesamtlösung – hier entscheidet Ihr persönliches Nutzungskonzept.

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

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt.

Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap