Exklusive Praxis- bzw. Ordinationsfläche im Winzerhaus in Hietzing – barrierefrei mit Freifläche



Objektnummer: 3060

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	91,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,86 m²
Keller:	2,57 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	639.000,00 €
Betriebskosten:	189,70 €
USt.:	3,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH









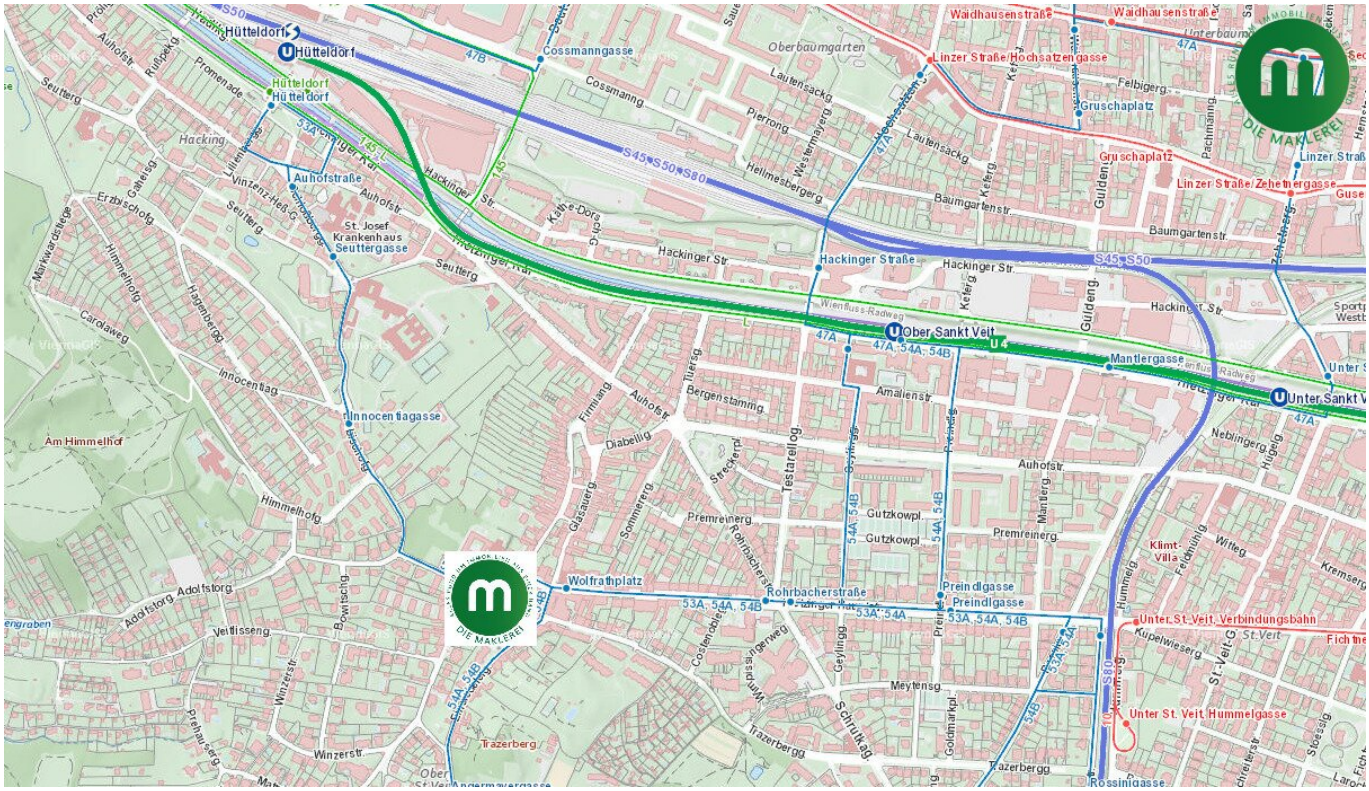


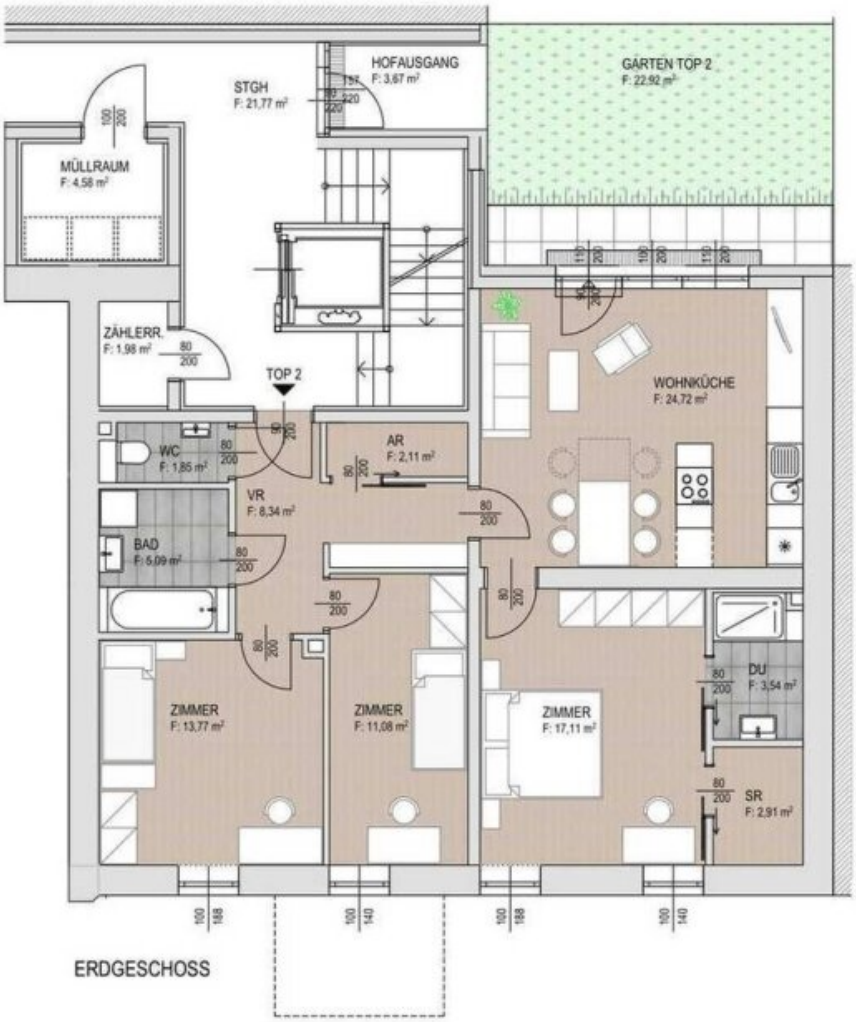









Hütteldorf
Hütteldorf
Hütteldorf
Hütteldorf
Auhofstraße
St. Josef Krankenhaus Seuttergasse
Cossmanngasse
Cossmanng.
Oberbaumgarten
Waidhausenstraße
Waidhausenstraße
Linzer Straße/Hochsatzengasse
Gruschaplatz
Gruschaplatz
Linzer Straße/Zehetnergasse
Hackinger Straße
Hackinger Str.
Hackinger Str.
Ober Sankt Veit
U4
Mantlergasse
Unter Sankt V
Innocentiagasse
Am Himmelhof
Auhofstr.
Diabelligg.
Bergenstammg.
Amalienstr.
Gutzkowpl.
Gutzkowpl.
Premreinerg.
Premreinerg.
Auhofstr.
Wolfrathplatz
Rohrbacherstraße
Rohrbacherstraße
Preindlgasse
Preindlgasse
Unter St. Veit, Verbindungsbahn
Unter St. Veit, Hummelgasse
Meytensg.
Trazerberg
Trazerbergg.
Trazerbergg.
Rossinigasse
Adolfstorg.
Adolfstorg.
Veitlissengg.
Winzerstr.
Winzerstr.
Prenhausergg.
Himmelhofg.
Hasenbergg.
Carolaweg
Markwardtgasse
Erbschofg.
Innocentiag.
Seuttergg.
Seuttergg.
Hackingerstr.
Hackingerg.
Vinzenz-Heß-G.
Auhofstr.
Hütteldorf
Hütteldorf
Promenade
Auhofstr.
Rudolfg.
Hackingerg.
Hackinger Str.
Kaffee-Dorg.
Wienfluss-Radweg
Wienfluss-Radweg
Keilerg.
Güldeng.
Baumgartenstr.
Baumgartenstr.
Hackinger Str.
Lautensackg.
Lautensackg.
Pierrong.
Westermayerg.
Hellmesbergerg.
Hohenbergstr.
Felbigerg.
Pachmanng.
Kellerg.
Linzer Straße
Guse
Sportp
Westb
Neblingerg.
Hugelg.
Auhofstr.
Klimt-Villa
Feldmühlg.
Witteg.
Kremserg.
Kupelwieserg.
St. Veit-G.
St. Veit
Fichtne
Hummelg.
Mantlerg.
Sonnbergg.
Glasauerg.
Finnlang.
Auhofstr.
Testarellog.
Spreckerpl.
Rohrbacherstr.
Coudenhovegasse
Ringerweg
Wurmsserg.
Geylingg.
Schrutkag.
Goldmarkpl.
Preindlg.
Rosenbergg.
Bowlingg.
Veitlissengg.
Prenhausergg.
Winzerstr.
Trazerberg
Ober
St. Veit
Angermayergasse
Engraben
S45
S50
S80
47A
47B
54A
54B
53A
145
U4
DIE MAKLEREI



TOP 2

WOHNFLÄCHE
90,52 m²

GARTEN
22,92 m²

KELLERABTEIL
2,57 m²

ERDGESCHOSS

VORR	8,34 m²	GARTEN	22,92 m²
WC	1,85 m²	KELLERABTEIL	2,57 m²
BAD	5,09 m²		
ZIMMER	13,77 m²		
AR	2,11 m²		
ZIMMER	11,08 m²		
ZIMMER	17,11 m²		
DUSCHE	3,54 m²		
SR	2,91 m²		
WOHNKÜCHE	24,72 m²		
WNFL	**90,52 m²**		



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET.
DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und grünsten Lagen Wiens, im historischen Ortskern von Ober St. Veit, befinden sich diese **barrierefreien Räumlichkeiten** im Erdgeschoß eines stilvollen **Winzerhauses**.

Die **90,52 m² große Fläche** bietet durch ihre großzügige Raumaufteilung, zwei Bäder, ein separates WC sowie zusätzliche Nebenflächen hervorragende Voraussetzungen für die Nutzung als **Praxis oder Büro** (entsprechende Nutzungsmöglichkeit wurde im Wohnungseigentumsvertrag festgesetzt).

Die Kombination aus mehreren gut geschnittenen Räumen, einem eigenen **ca. 20,86 m² großen Freibereich mit 2. Zugang** und einer **ca. 5,73 m² großen Terrasse** schafft ein außergewöhnliches Umfeld, das sich sowohl für die Behandlung und Betreuung von Patienten, oder als Arbeitsplatz in angenehmer Arbeitsatmosphäre eignet.

Die vorhandenen **4 Zimmer** ermöglichen eine flexible Gestaltung der Räumlichkeiten. Denkbar sind beispielsweise:

- großzügiger Empfangs- und Wartebereich
- Behandlungs- bzw. Ordinationsräume
- getrennte Arbeits- oder Besprechungsräume
- Personal- oder Nebenräume etc.

Weiters stehen Ihnen zur Verfügung:

- zwei Bäder
- separates WC
- zusätzlicher Abstellraum

- Kellerraum mit ca. 2,57 m²

- Lift im Haus

Die bereits vorhandene Raumstruktur sowie die Barrierefreiheit ermöglichen die individuelle Anpassung an unterschiedliche medizinische, therapeutische oder beratende Tätigkeiten.

Geölte Eichenparkettböden sowie Travertin-Naturstein in den Bädern und im WC vermitteln einen repräsentativen und zugleich angenehmen Gesamteindruck. **Elektrisch steuerbare Beschattung, Klimaanlage sowie Fußboden- und Zentralheizung** sorgen für ein komfortables Raumklima.

Die Immobilie liegt in **Ober St. Veit im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing.**

Über den Wientalradweg gelangen Sie ebenso staufrei in die City wie dank der **Linie U4** bis ans andere Ende der Stadt. Die Busse **53A, 54A und 54B** halten direkt in Ihrer Nachbarschaft.

Ob klassische **Ordination, therapeutische Praxis, Beratung, Kanzlei** oder eine andere hochwertige berufliche Nutzung: Diese außergewöhnliche Erdgeschoßfläche verbindet **Barrierefreiheit und eine verkehrsgünstige Lage** in einer Immobilie, die für ihre berufliche Tätigkeit mehr suchen als Herkömmliches.

_____

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap