Sanierungsbedürftige Ordination im Souterrain – großzügiger Privatgarten mit ca. 594 m² und Pool im 19. Bezirk



Objektnummer: 5233

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Billrothstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Bürofläche:	297,01 m²
Zimmer:	5
WC:	4
Garten:	594,01 m²
Keller:	2,05 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	619,85 €
USt.:	146,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


EDIMAX
ASTOR
neutor real




neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


TAMA
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

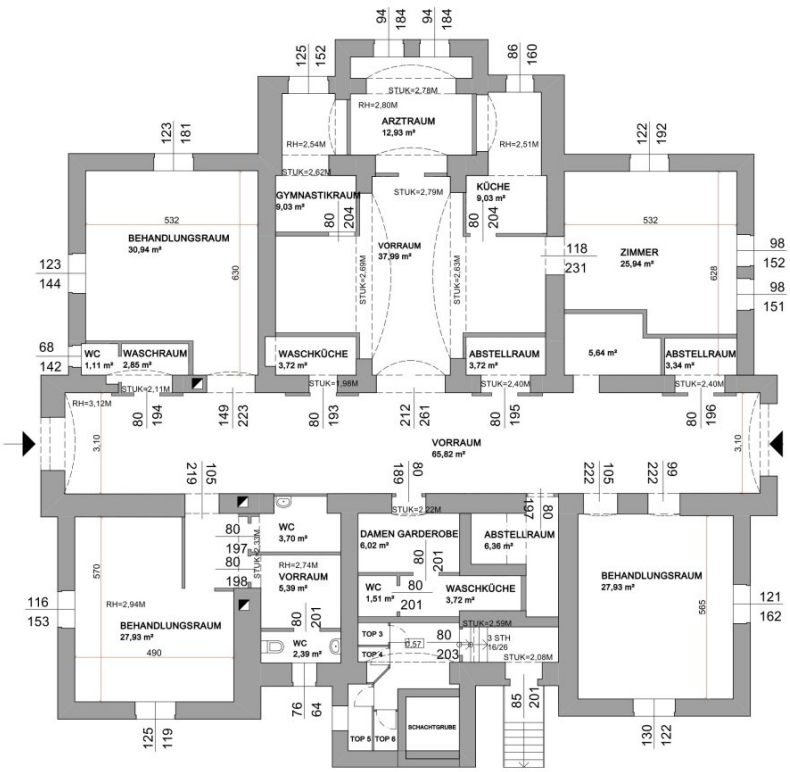

neutor real

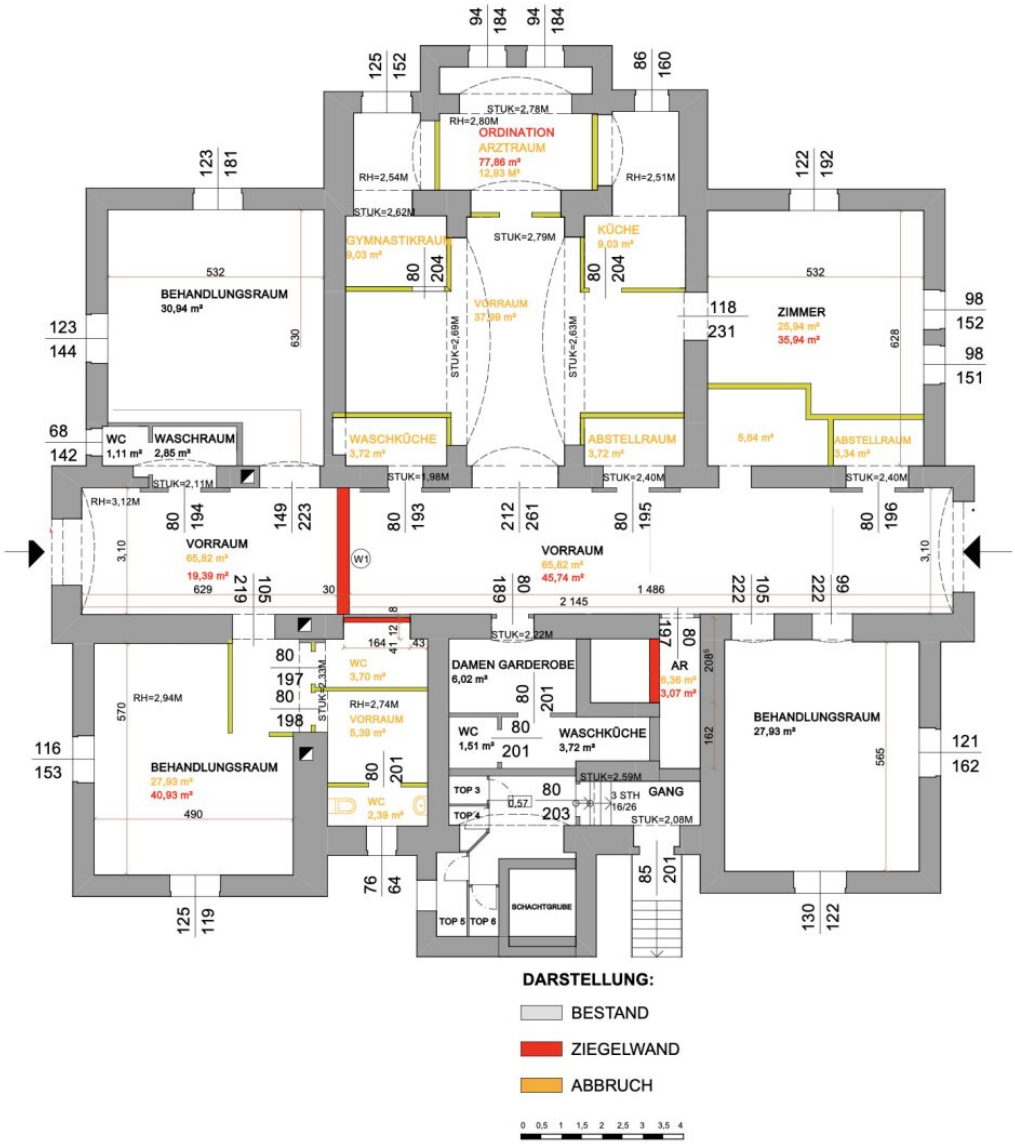

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


ARZTRAUM
12,93 m²
GYMNASTIKRAUM
9,03 m²
KÜCHE
9,03 m²
BEHANDLUNGSRAUM
30,94 m²
VORRAUM
37,99 m²
ZIMMER
25,94 m²
WC
1,11 m²
WASCHRAUM
2,85 m²
WASCHKÜCHE
3,72 m²
ABSTELLRAUM
3,72 m²
5,64 m²
ABSTELLRAUM
3,34 m²
VORRAUM
65,82 m²
WC
3,70 m²
DAMEN GARDEROBE
6,02 m²
ABSTELLRAUM
6,36 m²
VORRAUM
5,39 m²
WC
1,51 m²
WASCHKÜCHE
3,72 m²
BEHANDLUNGSRAUM
27,93 m²
BEHANDLUNGSRAUM
27,93 m²
WC
2,39 m²
TOP 3
TOP 4
TOP 5
TOP 6
SCHACHTGRUBE
3 STH
16/26



DARSTELLUNG:

- BESTAND
- ZIEGELWAND
- ABBRUCH

0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4

TOPO-GRAFIE:	ALT	NEU
VR	65,82	45,74
ZIMMER	25,94	35,94
AR	5,64	
AR	3,34	
ORDINATION	12,93	77,86
AR	3,72	
WK	3,72	
GYM	9,03	
KÜ	9,03	
D GARD	6,02	6,02
WC	1,51	1,51
WK	3,72	3,72
AR	6,36	3,07
BEHANDLR3	27,93	27,93

GESAMT: 201,79 M²

VR	27,93	19,39
BEHANDLR1	3,7	40,93
WC	5	
VR	39	
WC	2,39	
BEHANDLR2	30,94	30,94
WR	2,85	2,85
WC	1,11	1,11

GESAMT: 197,01 M² 95,22 M²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine großzügige 5-Zimmer-Ordination im Souterrain. Die Fläche umfasst ca. 297 m² Ordinationsfläche und verfügt über einen beeindruckenden Garten mit einer Fläche von ca. 594 m², der durch einen Pool ergänzt wird. Die Immobilie bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eröffnet Ihnen die Chance, Ihre individuellen Vorstellungen einer Ordination ganz nach Ihren Bedürfnissen zu verwirklichen.

Eckdaten:

Ordinationsfläche: ca. 297,01 m²

Stockwerk: Souterrain

Zimmer: 5

Garten: ja, ca. 594,01 m²

Pool: ja, ca. 40,50 m² zzgl. zur Gartenfläche

Keller: ja, ca. 2,05 m²

WC: ja

Lift: ja

Heizung: Gasetagenheizung

Beschreibung:

Diese sanierungsbedürftige Souterrainfläche mit einem direkt angrenzenden Privatgarten samt Pool und Salettl lädt Projektentwickler und Privatkunden mit Sanierungserfahrung zur Verwirklichung einer luxuriösen Ordination im 19. Bezirk ein.

Diese sanierungsbedürftige Altbaufläche befindet sich im Souterrain und bietet eine einmalige Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Gestaltungsspielraum und individuellem Entwicklungspotenzial für ihre Ordination sind. Die besondere Kombination aus großzügigem Raumangebot, ruhiger Lage und einem außergewöhnlichen Außenbereich verleiht dieser Immobilie einen ganz besonderen Charakter. Die Ordinationsfläche besteht derzeit aus zwei baulich voneinander getrennten Bereichen, die bei Bedarf zusammengelegt werden können. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die vorhandenen Räumlichkeiten miteinander zu verbinden und ein großzügiges, zusammenhängendes Ordinationskonzept zu schaffen. Die bestehende Raumaufteilung bietet eine vielseitige Grundlage für

unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Gestaltungsideen. Der erste Bereich umfasst einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für einen Empfangs- und Wartebereich bietet und einen einladenden Eingangsbereich ermöglicht. Darüber hinaus stehen ein Behandlungszimmer sowie ein geräumiges Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Behandlungs- oder Beratungsraum gestalten lässt. Ein weiterer Garderobenbereich eignet sich hervorragend zur Einrichtung eines praktischen Stauraums oder zur Nutzung als Abstellraum. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC, eine Waschküche, einen zusätzlichen Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Behandlungsraum, Arbeitszimmer oder Büro genutzt werden kann. Der zweite Bereich verfügt über einen eigenen Vorraum, zwei weitere Behandlungszimmer und zwei separate WCs. Auch diese Räumlichkeiten bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und können im Zuge einer Sanierung optimal in ein neues Gesamtkonzept integriert werden. Durch die mögliche Zusammenlegung beider Bereiche entsteht eine vielseitig nutzbare Ordinationsfläche, deren Raumaufteilung individuell geplant und an die jeweiligen Anforderungen und Bedürfnisse angepasst werden kann. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige private Garten mit Pool. Dieser attraktive Außenbereich bietet viel Potenzial, um eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen. Hier lassen sich entspannte Stunden im Grünen verbringen und gemütliche Momente genießen. Der Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es durch eine ansprechende Bepflanzung, gemütliche Sitzbereiche oder eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der Pool unterstreicht den besonderen Charakter des Außenbereichs und sorgt an warmen Tagen für eine willkommene Erfrischung. In Verbindung mit dem großzügigen Garten lässt sich ein privater Rückzugsort schaffen, der Erholung und Entspannung direkt vor Ort ermöglicht. Gerade die Kombination aus individuell gestaltbarem Innenraum und privatem Außenbereich macht diese Immobilie besonders reizvoll. Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Ärztinnen und Ärzte sowie an Käufer, die das Potenzial einer sanierungsbedürftigen Altbaufläche erkennen und ihre eigene Ordination nach individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten. Die Möglichkeit, die beiden Bereiche zusammenzulegen, die vielseitige Raumaufteilung und der großzügige private Garten mit Pool eröffnen zahlreiche Perspektiven für einen individuellen Ordinationsstandort mit besonderem Charakter.

Kosten:

KP: € 1.090.000,–

BK: 1.205,39 € inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt

Provision: 3 % vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap