

**An der Schanze: Ordination mit großer Terrasse | Nähe
U1/Donauzentrum**



Objektnummer: 15814127

Eine Immobilie von Tatjana Grininger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	338,96 m²
Zimmer:	10,50
Kaltmiete (netto)	3.898,04 €
Kaltmiete	4.322,36 €
Betriebskosten:	424,32 €
USt.:	432,23 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



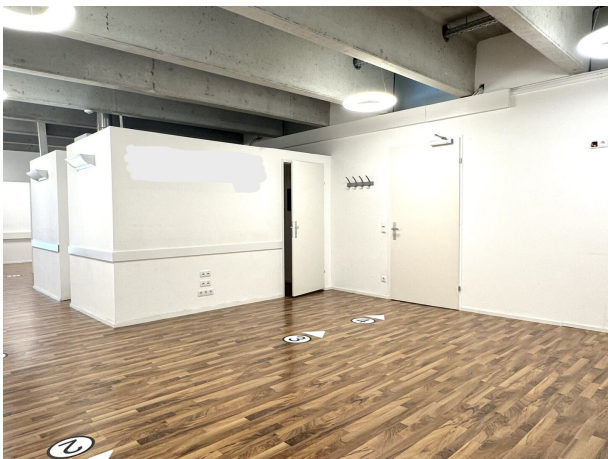
Tatjana Grinninger

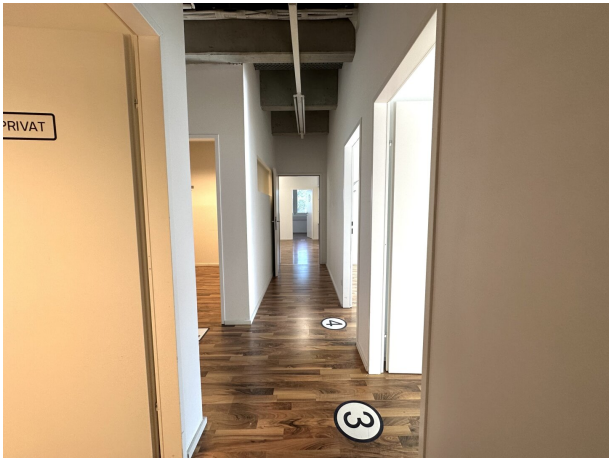
Tatjana Grinninger Immobilien
Rudolf-Virchow-Straße 16
1210 Wien

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

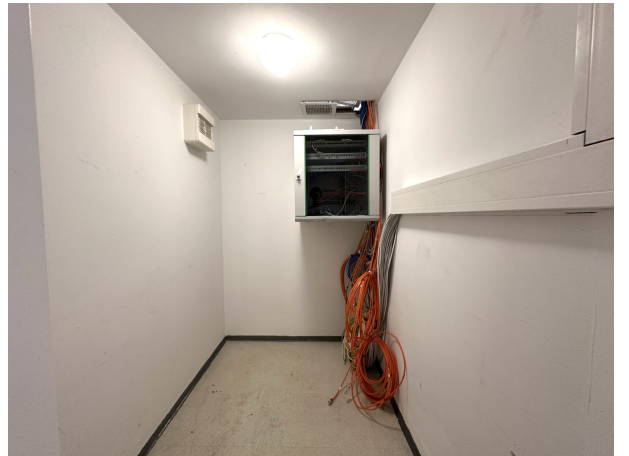






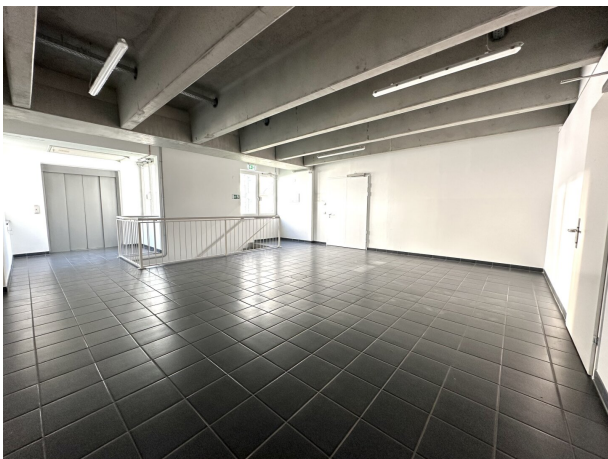




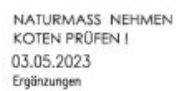












Objektbeschreibung

Diese neuwertige, topgepflegte Ordination im Herzen des 22. Bezirks bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Start oder die Erweiterung Ihrer Praxis. Die Räumlichkeiten präsentieren sich hell, freundlich und modern ausgestattet – hier können Sie ohne Renovierungsaufwand sofort einziehen und Ihre Arbeit aufnehmen.

Ein besonderes Highlight: Direkt gegenüber entsteht ein neues, attraktives Wohnviertel mit hohem Zuzugspotenzial – eine hervorragende Chance, in kurzer Zeit viele neue Patientinnen und Patienten zu gewinnen.

Die Lage verbindet perfekte Erreichbarkeit mit bester Sichtbarkeit. Öffentliche Verkehrsanbindung, Parkmöglichkeiten und ein angenehmes Umfeld machen diesen Standort besonders attraktiv – für Sie und Ihre Klientel.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Neuwertiger Zustand – sofort betriebsbereit
- Moderne, helle und freundliche Räume
- Exzellente Lage im 22. Bezirk (U1)
- Direkt gegenüber: entsteht neues Wohnviertel mit großem Patient*innenpotenzial
- Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Fazit: Eine seltene Gelegenheit, eine hochwertige Ordination in aufstrebender Lage zu übernehmen – perfekt für einen reibungslosen Start.

Für Rückfragen und Besichtigungstermine rufen Sie mich bitte unter 0664/5445885 an oder schreiben mir eine Email: tatjana@tg-immo.at

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 <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap