

**ARZTMEILE THERESIENGASSE _ HERVORRAGEND
EINGEFÜHRTE ARZTPRAXIS MIT 2 EINGÄNGEN UND
EIGENGARTEN**



Eingangsbereich

Objektnummer: 583310

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	182,31 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,81 m ²
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	417,01 €
Heizkosten:	343,93 €
USt.:	186,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

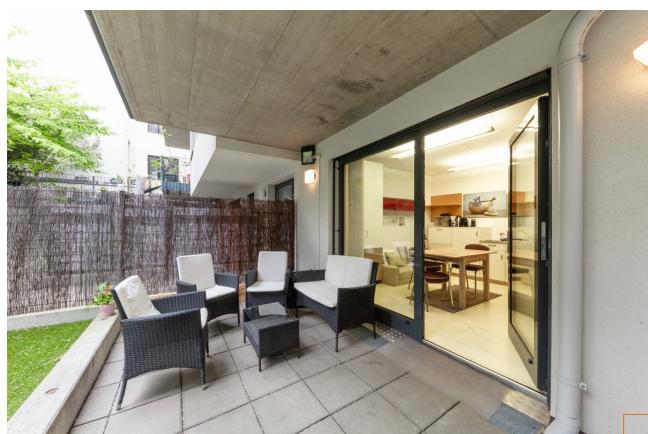
Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Nähe AKH: Top ausgestattete Ordination mit Eigengarten

In einer 2016 fertiggestellten Wohnhausanlage gelangt diese im Erdgeschoss gelegene und bestens eingeführte Arztpraxis (ehem. Ordination für Allgemeinmedizin) zum Verkauf! Die Räumlichkeiten sind vollständig mit modernem, zeitlosem Mobiliar ausgestattet - der Garten ist von mehreren Behandlungsräumen aus begehbar

Raumaufteilung: Nutzfläche ca. 180m²

Die Praxis verfügt über 2 barrierefrei zugängliche Eingänge. Beim Übergang der beiden ehemaligen Einheiten, die noch während der Bauzeit zu einer einzigen umgebaut wurden, gibt es 3 Stufen.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Patienteneingang barrierefrei
- Wartebereich
- Empfangsbereich mit Verglasung und vier Arbeitsplätzen
- 4 gleich große Ordinationsräume mit Fenstern, zwei davon straßen-, zwei gartenseitig ausgerichtet
- Blutabnahmehbereich 1 mit Durchreiche zum Empfangsbereich
- Blutabnahmehbereich 2
- Abstellraum
- Patienten-WC
- Abstellraum
- Wartebereich mit Ausgang in den Garten
- Dusche mit WC
- Sozialraum mit Teeküche und Ausgang in den Garten
- Dusche mit WC
- zweiter Eingangsbereich (Personal) mit Mitarbeiterspinden

Ausstattung:

- einheitlicher Polyurethan-Bodenbelag in der gesamten Ordination / Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage / interne Lüftung
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage

- Wartebereiche mit Bestuhlung
- verglaster Empfangsbereich mit 4 Arbeitsplätze
- Untersuchungszimmer mit diversen Einbauten
- Patienten WC mit Pissoir
- Patientenliegen, Blutentnahme-und Dialysestühle, Beleuchtungskörper, Desinfektionsspender uvm. würden auf Wunsch des Käufers in der Ordination verbleiben

Zu der Immobilie gehört ein großer Eigengarten, der von 2 Behandlungsräumen, dem Wartebereich und dem Sozialraum begangen werden kann. Zudem erwerben Sie mit der Immobilie auch zwei Stellplätze in der hauseigenen Garage.

Lage und Infrastruktur:

Die umliegende Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. Fußläufig vom Haus entfernt finden Sie in der Martinstraße mehrere Supermärkte, so auch eine Apotheke und Bank- und Postfiliale. Weiters haben diverse Ärzte in diesem Viertel, in unmittelbarer Nähe zum AKH und zum Evangelischen Krankenhaus Ihre Ordinationen angesiedelt.

Die Anbindung an das öffentliche Wiener Verkehrsnetz ist dank folgender Haltestellen im Nahbereich der Liegenschaft gesichert:

- Straßenbahlinie: **42** "AKH Michelbeuern" - direkt vor dem Haus
- U-Bahnlinie: **U6** "AKH Michelbeuern" - (4 Gehminuten)
- Buslinie: **N8** "AKH Michelbeuern"

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse an dieser fantastischen Immobilie geweckt haben und stehen für nähere Informationen gerne zur Verfügung. Sehr gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap