

Klein, aber fein: Ordination / Büro / Praxis in Gersthof



RE/MAX

Hauptraum

Objektnummer: 3801_1027

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheibenbergstraße 53
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	ca. 1911
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	45,00 m ²
Bürofläche:	45,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	2
Keller:	2,68 m ²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	139.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



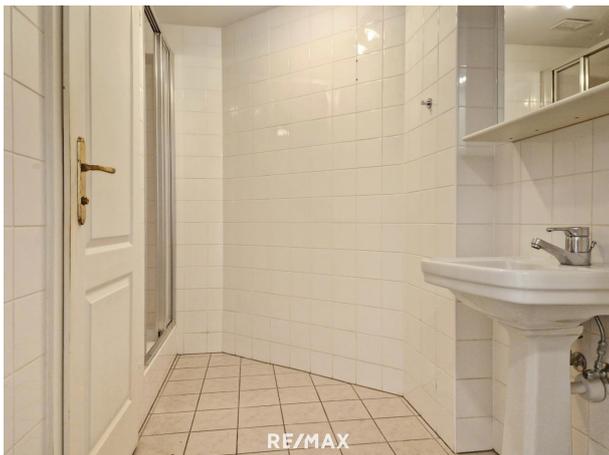
Katrin Valk

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 670 551 48 44



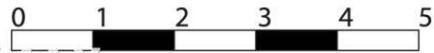
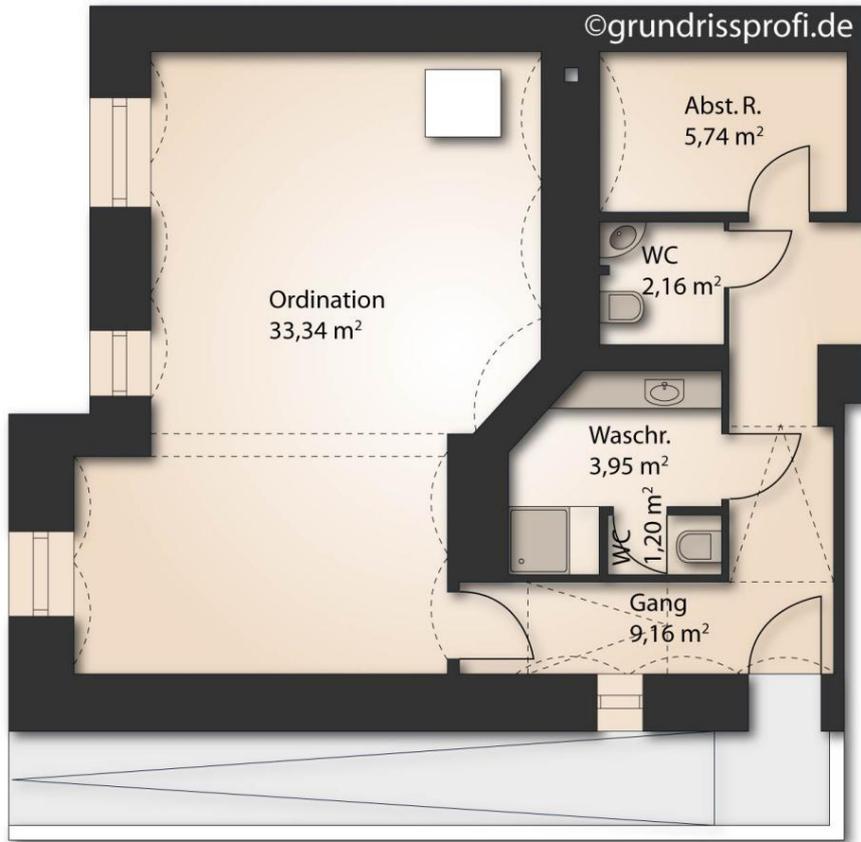
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

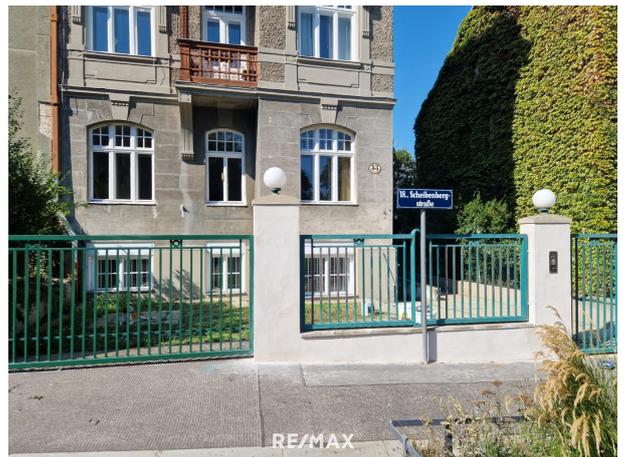


RE/MAX



RE/MAX







Objektbeschreibung

Charmante Ordination/Praxis in Toplage von Gersthof

Diese außergewöhnliche Immobilie mit rund 45 m² befindet sich im Erdgeschoss eines im Jugendstil errichteten Altbaus aus dem Jahr 1911 – ein Haus mit Charakter und Geschichte, das nur sechs weitere Miteigentümer zählt.

360° Bilder unter www.remax.at/3801-1027

Ein eigener, barrierefreier Eingang führt direkt in die hellen Räumlichkeiten und ermöglicht eine klare Trennung vom Wohnhaus – ideal für Ordination, Praxis oder andere berufliche Nutzung. Der großzügige Hauptraum mit ca. 33 m² überzeugt durch seine Helligkeit und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Anschlüsse für eine Teeküche sind vorhanden. Ergänzend stehen ein Waschraum mit Dusche und WC, ein zweites separates WC sowie ein praktischer Garderoben- oder Lagerraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, lediglich die bestehende Therme sollte erneuert werden.

Das Haus selbst ist in gutem Zustand: viele historische Details sind erhalten geblieben, das Dachgeschoß wurde bereits ausgebaut, ein Lift ist vorhanden und laufende Renovierungen sichern den gepflegten Gesamteindruck.

Darüber hinaus eröffnet sich eine interessante Möglichkeit: Der kleine Gang, der aktuell zur Ordination führt, könnte nach Zustimmung der übrigen Miteigentümer in die Einheit integriert werden. Durch eine Umgestaltung ließe sich so ein zusätzliches, kleines Büro mit Tageslicht gewinnen.

Die Lage im Herzen von Gersthof zählt zu den begehrtesten Wohn- und Praxisadressen Wiens: nur wenige Schritte zur Gersthofstraße mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Straßenbahnlinie 41. Die Amadeus International School, die alte Semmelweis-Klinik sowie das Schafbergbad und der Pötzleinsdorfer Schlosspark liegen in unmittelbarer Nähe – eine ruhige, grüne Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Zusätzlich interessant: Im selben Haus wird auch eine weitere Wohnung im 2. Stock verkauft, derzeit unbefristet an ein älteres, kinderloses Ehepaar vermietet. Auf Wunsch informieren wir Sie auch gerne hierzu.

Ein idealer Standort für Ihre berufliche Zukunft – in einem charmanten Haus mit Geschichte in bester Lage.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 187.5

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei E
zwärmebe
darf:
Faktor Ges 2.75
amtenergie
effizienz:
Klasse E
Faktor Ges
amtenergie
effizienz: