

# ARZT, PHYSIO, MASSAGE - VOLLAUSGESTATTETE PRAXIS NÄCHST APOTHEKE ZUM KAUF



**Objektnummer: 960/71005**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,46 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	185,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

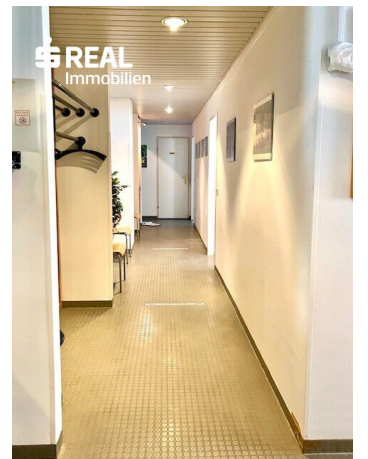
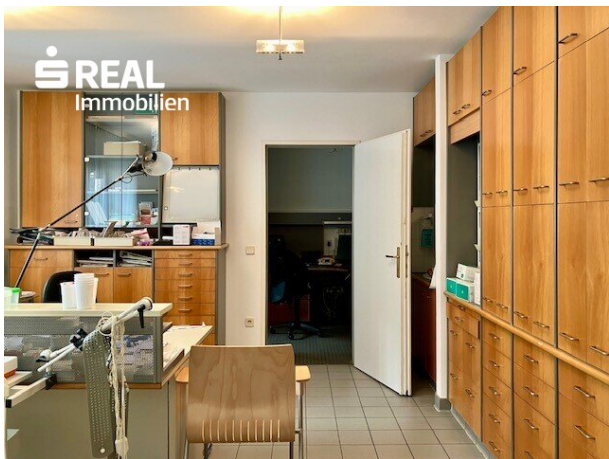
12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

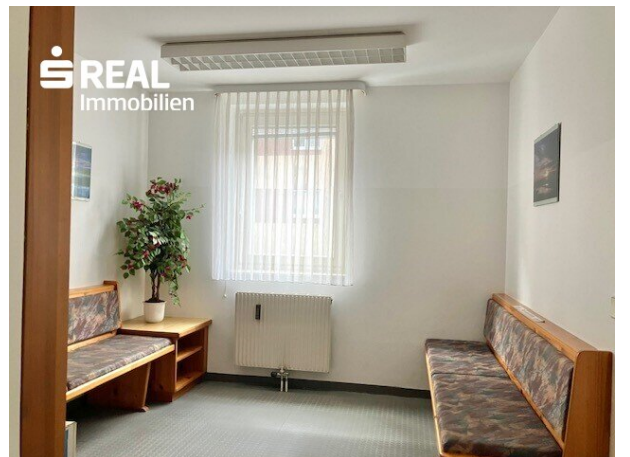


**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost

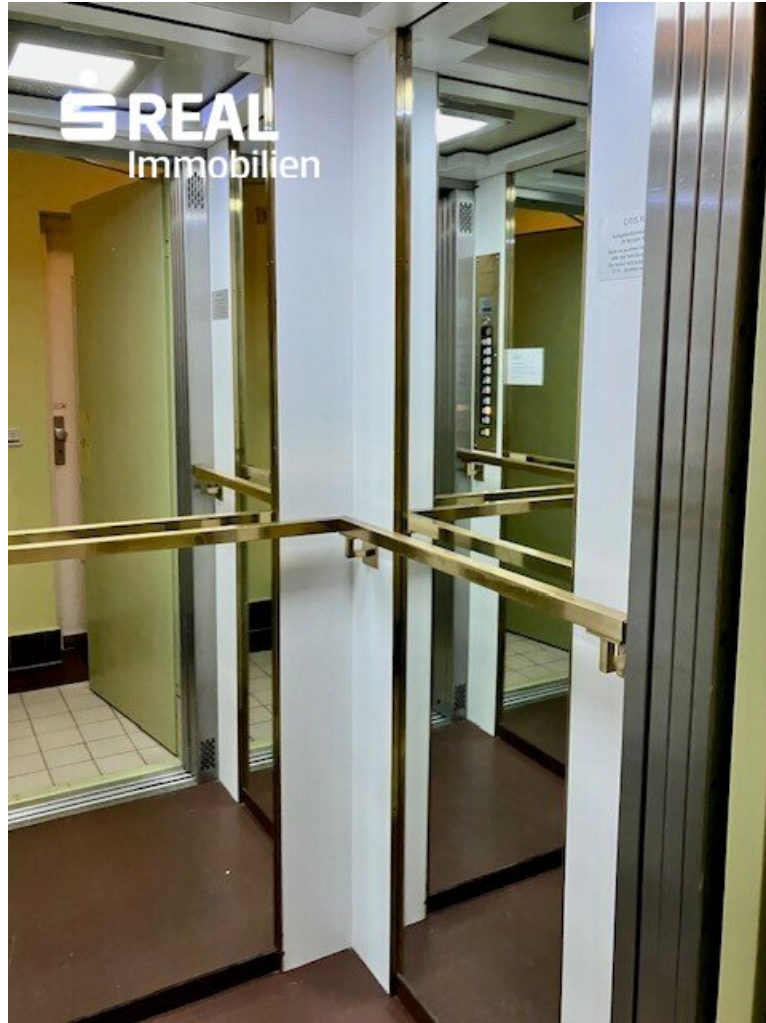


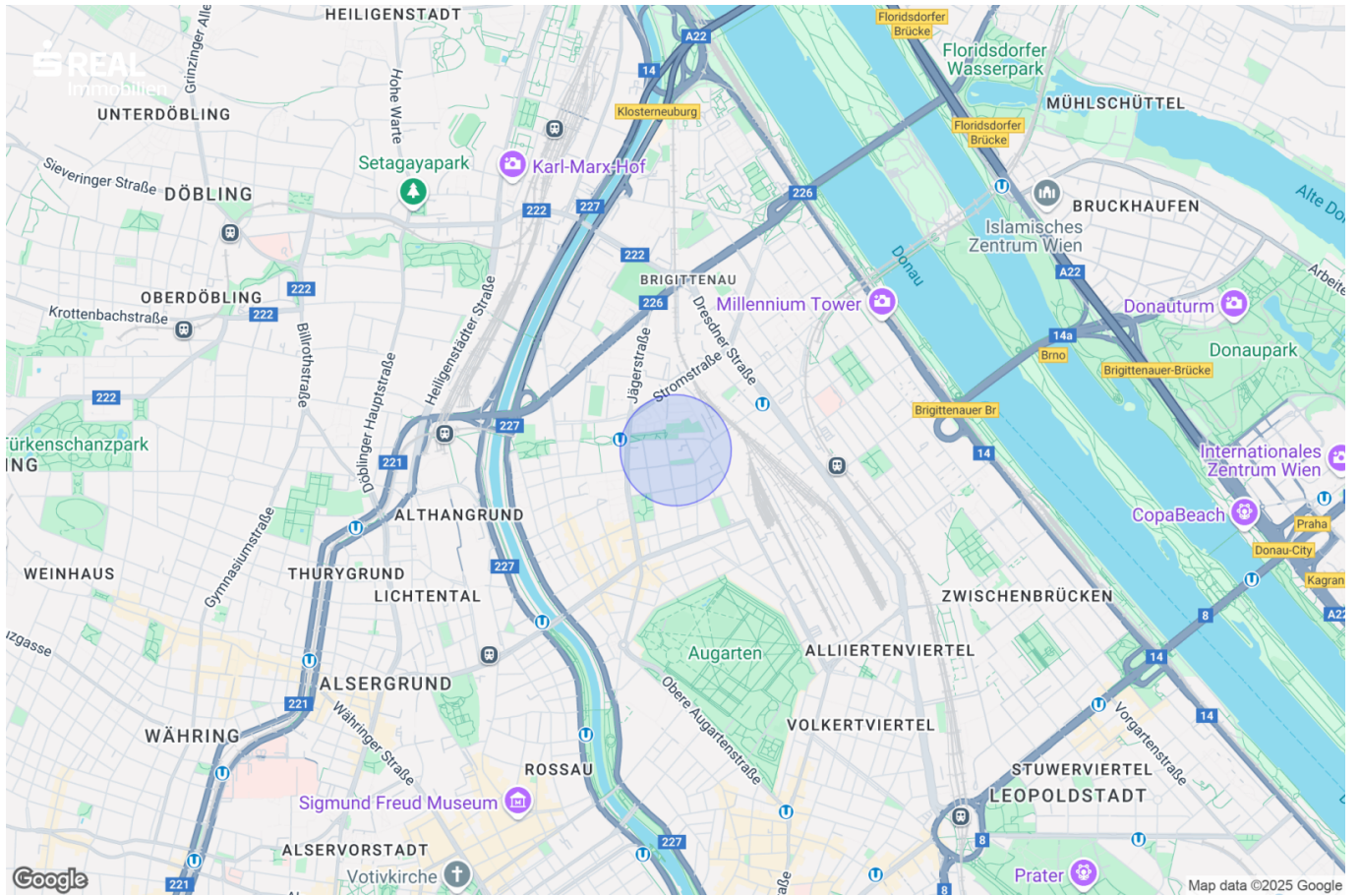




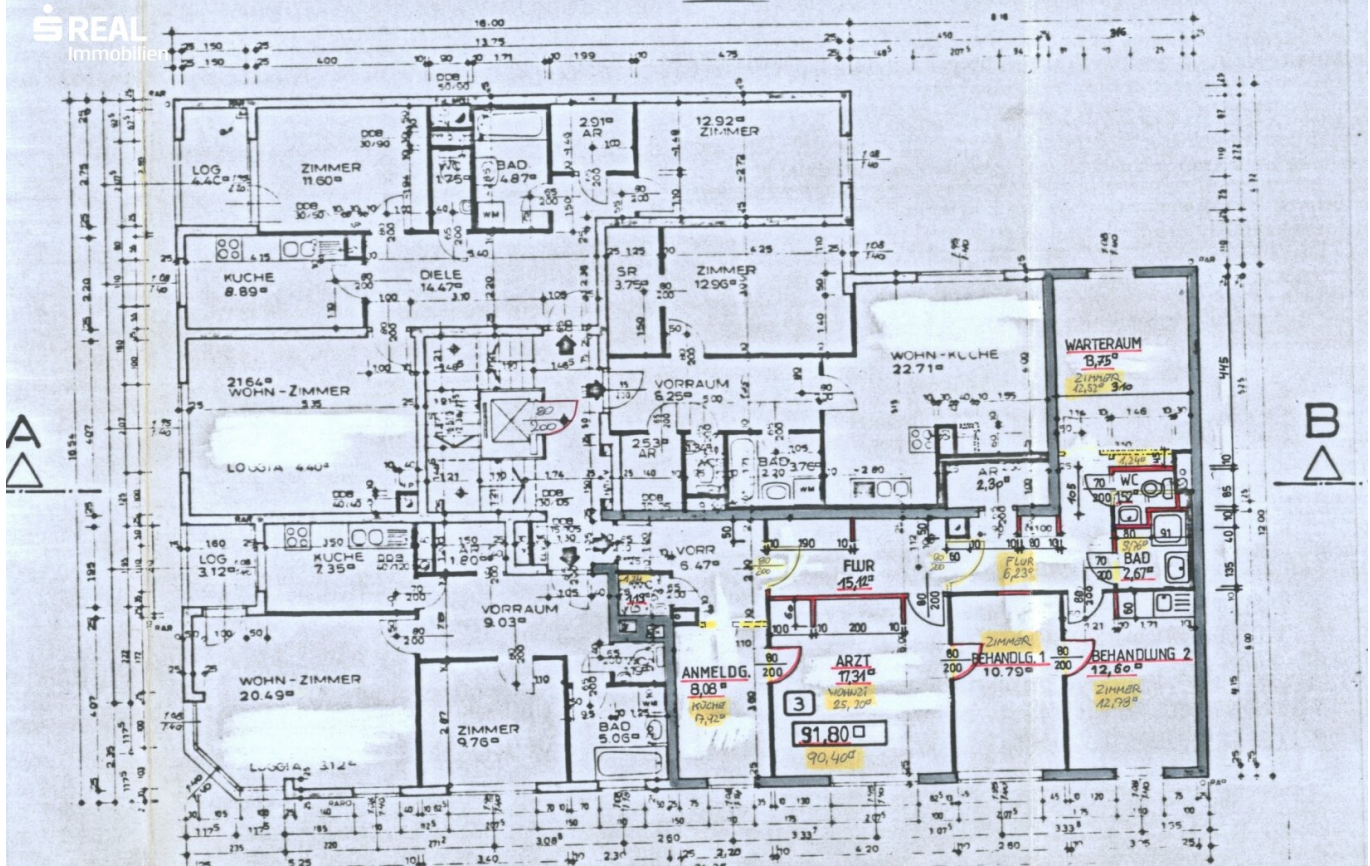














# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

In frequenter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks, befindet sich diese komplett ausgestattete Ordination, welche zum sofortigen Verkauf bereit steht. Die großzügig geschnittenen Räumlichkeiten liegen im 1. Stock eines Neubaus aus den 80er Jahren, bieten ein komplettes, jedoch ein wenig in die Jahre gekommenes Ambiente und sind barrierefrei erreichbar.

## Raumaufteilung

Vom Aufzug bez Stiegenhaus gelangt man in den offenen Empfangsbereich, über einen Verbindungsgang kann man 2 Warteräume, 2 Behandlungsräume - teilbar, einen Technikraum, die Teeküche, sowie 1 Bad mit Waschtisch und Dusche bzw. 2 getrennte Toiletten mit Handwaschbecken erreichen. Die Räume sind getrennt begehbar.

## Ausstattung

Die Räumlichkeiten sind komplett eingerichtet (Details entnehmen Sie bitte den Fotos) sowie mit Fliesen bzw, Kunststoffböden ausgestattet, in Bad und Toiletten wurden helle Fliesen verwendet. Warmwasser und Heizung werden mittels Gasetagenheizung aufbereitet.

## Lage und Infrastruktur

Die zentrale Lage im 20. Bezirk bietet einen idealen Standort, großen Einzugsbereich und beste Versorgung auf Grund einer Apotheke im Nachbarhaus. Neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, gibt es eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen, wie den Individualverkehr.

Der nahegelegene Brigittapark lädt in der Pause zum Flanieren und genießen ein. Diverse Cafés und Restaurants sind in Gehdistanz zu erreichen.

## Konditionen

Die Ordination wird verkauft wie sie "liegt und steht" sprich mitsamt Inventar - siehe Fotos/ Besichtigungstermin.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden pauschal mit den monatlichen BK vorgeschrieben und betragen dzt.: € 111,23.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap