

## **Exklusives Immobilienangebot: Praxis, Büro oder stilvolles Wohnen**



**Objektnummer: 960/70996**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	348,66 €
<b>USt.:</b>	34,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

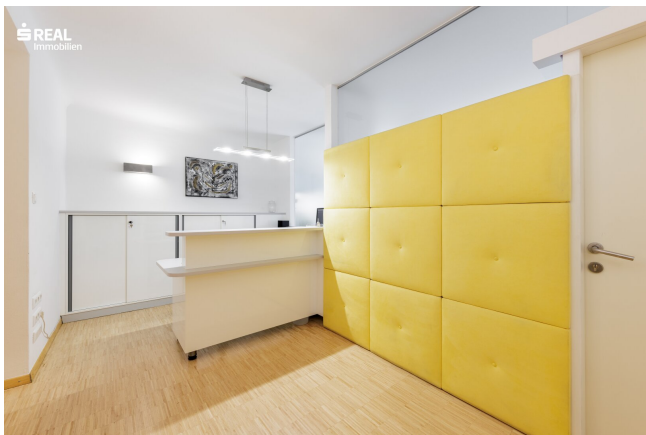
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1

















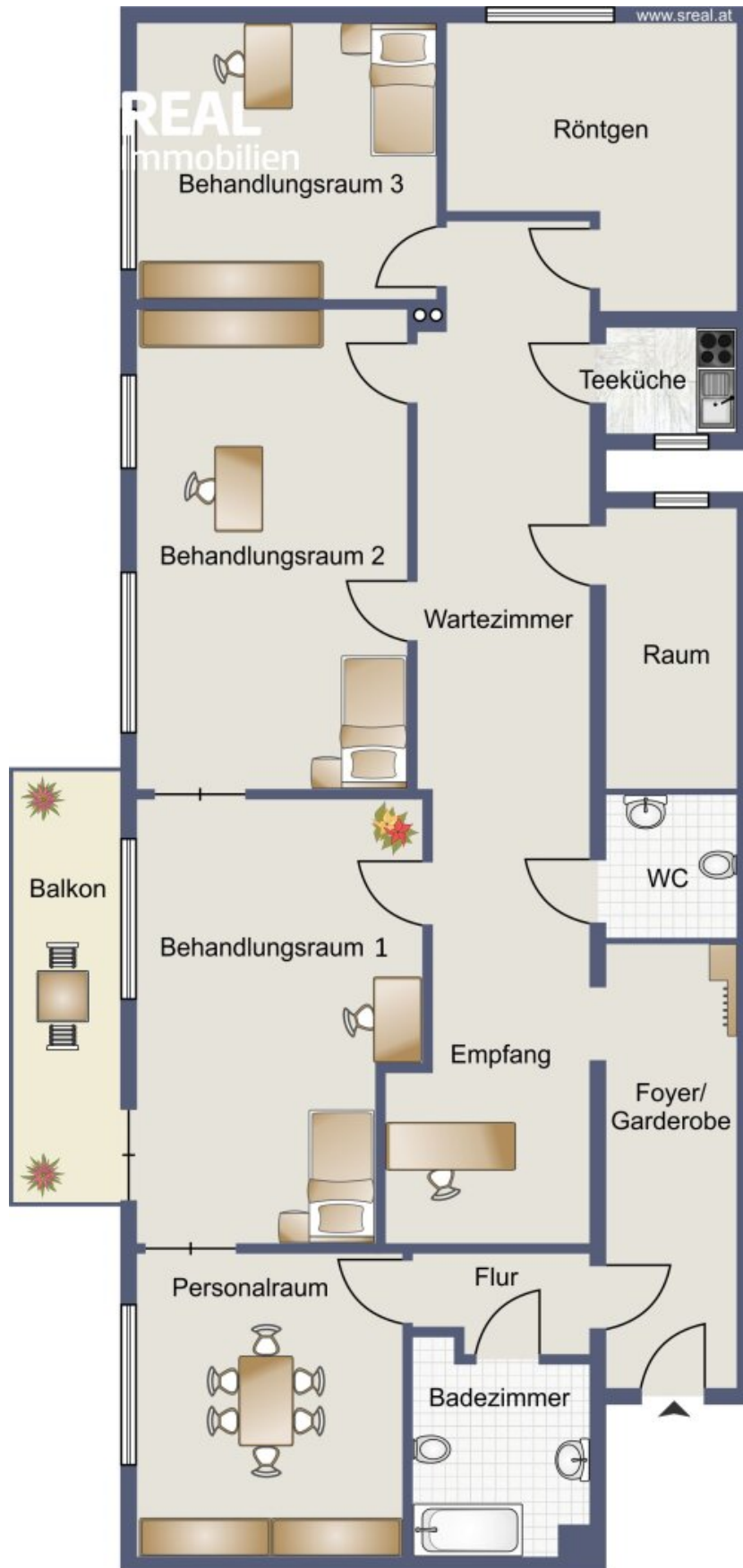




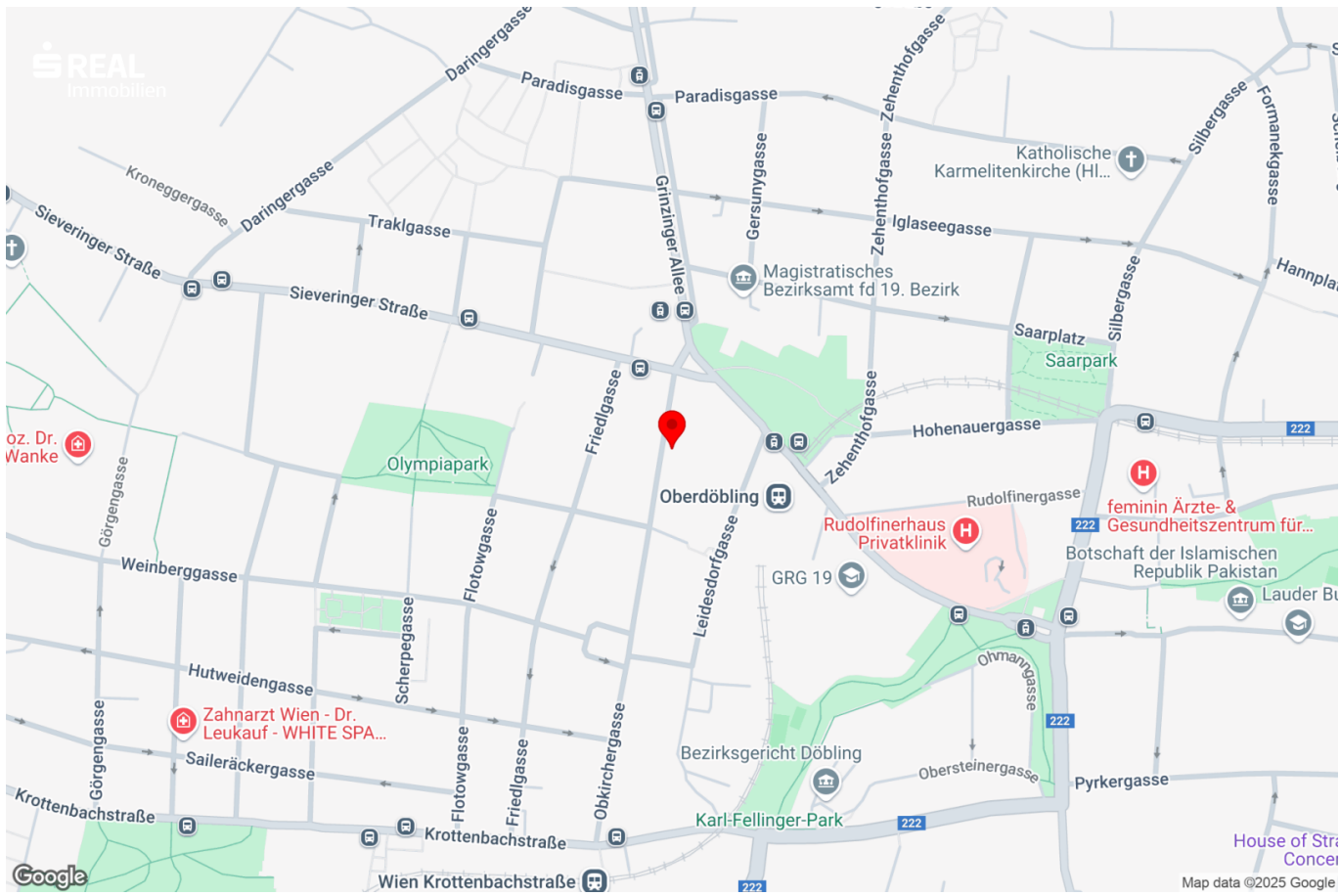








Skizze





## Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie im begehrten 19. Bezirk bietet eine großzügige Fläche von **150 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss** mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof. Dank ihrer vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Einheit ideal als **Arztpraxis, Büro oder auch als charmante Wohnung**.

### Highlights der Immobilie:

- helle und großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung inkl. Klimaanlage und Parkettboden
- barrierefreier Zugang
- Carport-Parkplatz
- großzügiges Kellerabteil
- ca. 10 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit Blick in den Innenhof

### perfekt als Praxis, Büro oder Wohnung

Die Fläche wurde bis vor kurzem als Zahnarztpraxis genutzt und kann bei Bedarf mit sämtlichen **hochwertigen Geräten** von **Henry Schein** übernommen werden. Die aktuelle Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für medizinische oder geschäftliche Nutzung sowie für Wohnraum:

- Garderobe
- Empfangs- /Wartebereich
- Drei Behandlungsräume/Zimmer
- Personalbereich/Aufenthaltsraum
- Teeküche
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Sterilisationskammer inkl. Equipment
- separater Raum (Röntgenzimmer)

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3106511?accessKey=67dd>

Das Objekt wird umweltfreundlich und effizient mit **Fernwärme** beheizt, was für angenehme Wärme und niedrige Energiekosten sorgt.

Ab März 2025 steht eine umfassende **thermische Gebäudesanierung** bevor, die voraussichtlich bis Ende Oktober 2025 abgeschlossen sein soll (Wärmedämmung, Dacherneuerung, Erneuerung der Steigleitungen u. a.). Für weitere Details hierzu übermitteln wir Ihnen gerne bei Bedarf das Protokoll der letzten beiden Eigentümerversammlungen.

Dank der optimalen **Lage in einer hochfrequentierten Wohngegend** mit exzellenter öffentlicher Anbindung, Apotheken und weiteren Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Praxis oder ein repräsentatives Büro.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **Straßenbahnlinie 38:** Direkte Verbindung ins Stadtzentrum.
- **Buslinie 39A:** Ermöglicht flexible Mobilität innerhalb des Bezirks.
- **S-Bahn-Linie S45 (Station Oberdöbling):** Schnelle Anbindung an das Wiener Schnellbahnnetz.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem der beliebte Sonnbergmarkt sowie zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Freizeitaktivitäten und Erholung einladen.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **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 <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap