

## Am Hundsturm 5: Ordination mit Loggia in zentraler Lage!



**Objektnummer: 25100**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	353,72 €
<b>USt.:</b>	35,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

















# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

**Alles auf einen Blick:**

- Wohnhaus mit Büro (2004) - 3. OG (Lift vorhanden)
- Eingangsbereich mit Warteraum und Empfangstheke
- 2 Behandlungszimmer
- 1 Besprechungs-/Arbeitszimmer
- ein separates WC mit Handwaschbecken
- ein Röntgenraum
- ein Sterilisations-/Hygieneraum
- hofseitige Loggia
- Klimaanlage
- Frequenzlage zwischen Schönbrunner Straße und Margaretenstraße

## Die Ordination

Zum Verkauf steht eine Gewerbefläche in ausgezeichneter Lage am Hundsturm, zwischen der Schönbrunner Straße und der Margaretenstraße im 5. Wiener Bezirk. Die Fläche befindet sich im 3. Obergeschoss und umfasst einen großzügigen Vorraum, drei Zimmer, ein WC und eine hofseitige Loggia. Ein Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur 3. Etage, und die Nähe zur U-Bahn bietet eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den offen gestalteten Vorraum, der Zugang zu zwei separaten Zimmern bietet. Auf der linken Seite befinden sich das WC und ein Raum, der als Röntgenraum genutzt wurde. Auf der rechten Seite finden Sie ein kleines Besprechungszimmer, das auch als Büro genutzt werden kann.

Die Behandlungsräume sind separat begehbar.

Die Gewerbefläche wurde als Zahnarztpraxis genutzt, aber das Inventar kann bei Bedarf

entfernt werden, sodass die Räumlichkeiten für verschiedene Gewerbearten wie Praxis, Atelier oder Bürogemeinschaft geeignet sind.

## **LAGE:**

Die Liegenschaft ist gegenüber vom berühmten Hundsturm bestens situiert. Für die Hausbewohner gehören lange Wege der Vergangenheit an. In einem Umkreis von nur 2 Gehminuten befinden sich unter anderem eine Parkanlage, ein Supermarkt (Billa - um die Ecke auf der Schönbrunner Straße; Hofer), eine Trafik, eine Apotheke und eine Postfiliale. Die Rechte Wienzeile befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet Erholung und eignet sich für sportliche Betätigung im Freien.

Die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist mit der nahegelegenen U4 U-Bahn-Station „Margareten Gürtel“ (350 Meter Entfernung) und den Bushaltestellen der Linien 12A (Richtung Eichenstraße / Schmelz) & 14A (Richtung Reumannplatz) bestens gegeben.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap