

Am Hundsturm 5: Ordination mit Loggia in zentraler Lage!



Objektnummer: 25100

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien















Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Hr. 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 ausgezeichnetener 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 „Margaretengürtel“ (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