Ordination in 2000 Stockerau | 148 m² Nutzfläche | Erstbezug

Eingangsbereich

Objektnummer: 6729/422

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathausplatz 7
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2022
Nutzfläche:	148,36 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Keller:	3,64 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	767.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

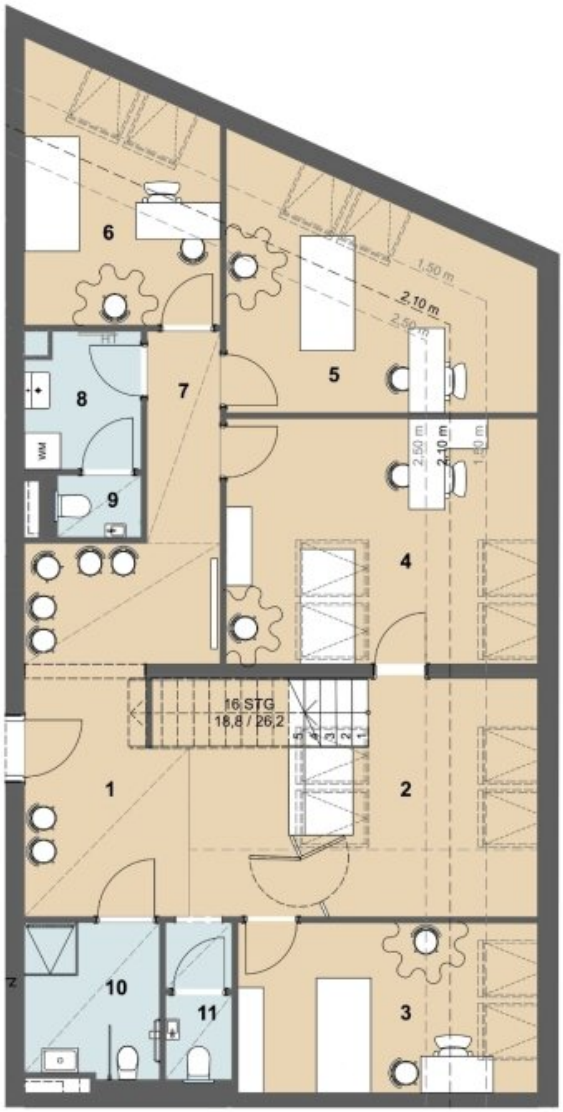
Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

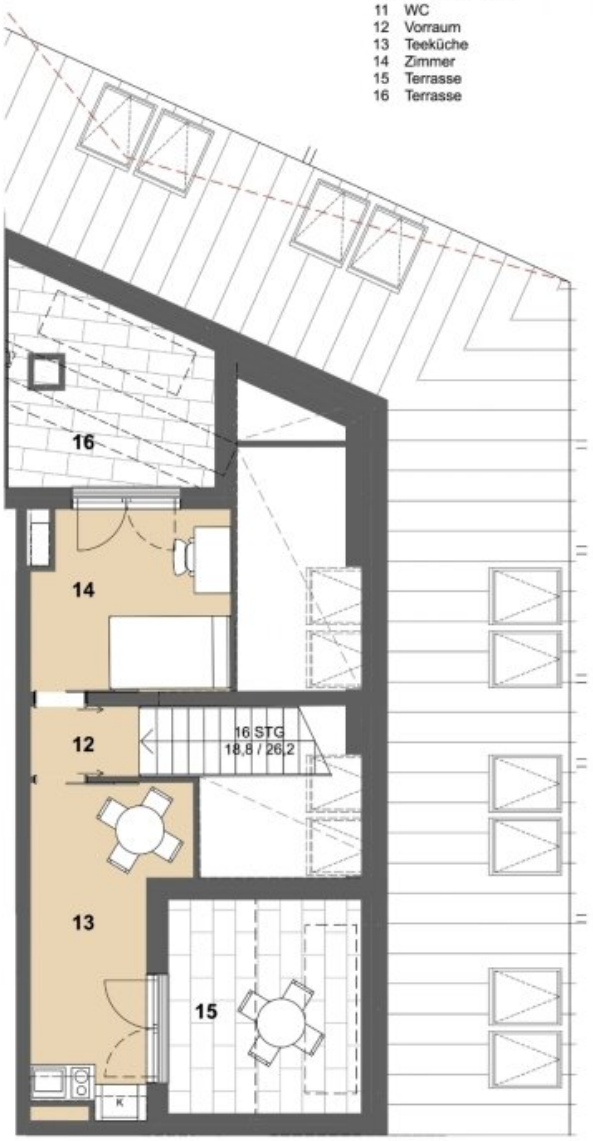
H
SPITAL
FAHRSCHULE

TOP 18

1 Warteraum
2 Empfang
3 Ordination 1
4 Ordination 2
5 Ordination 3
6 Ordination 4
7 Gang
8 Sanitärr.
9 WC
10 barr. WC/Dusche
11 WC
12 Vorraum
13 Teeküche
14 Zimmer
15 Terrasse
16 Terrasse



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

N

M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

LAGEPLAN
M 1:200

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

TIEFGARAGE
EINLAGERUNGSRÄUME

N

M 1:200

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

Objektbeschreibung

Über das Projekt

Im Zentrum der historischen Altstadt von Stockerau, direkt am malerischen Rathausplatz, entsteht ein Neubauprojekt mit 20 exklusiven Eigentumswohnungen. Diese Wohnträume bieten eine beeindruckende Vielfalt an Größen – von kompakten 57 m² bis hin zu großzügigen 128 m². Die innovativ gestalteten Grundrisse umfassen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und verwöhnen mit großzügigen Freiflächen wie privaten Gärten, Balkonen oder Terrassen.

Ein besonderes Highlight ist der private Innenhof, der als ruhige Oase und geselliger Treffpunkt für die Bewohner dient. Hier können Nachbarn die Gemeinschaft genießen und sich vom lebhaften Alltag entspannen. Für Kinder gibt es einen Sandkasten und eine Schaukel, die zum Spielen einladen. Außerdem steht ein überdachter Fahrradabstellplatz zur Verfügung, der Funktionalität und Komfort vereint. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind zudem verschiedene Geschäfte geplant, die das urbane Leben bereichern und für zusätzliche Annehmlichkeiten sorgen.

Der architektonische Entwurf besticht durch zeitlose Eleganz und fügt sich nahtlos in die historischen Gründerzeitbauten der Umgebung ein. Die straßenseitigen Wohnungen bieten einen unvergleichlichen Blick auf den prachtvollen Rathausplatz, das historische Rathaus und seine beeindruckende barocke Fassade – ein einzigartiges Wohngefühl mitten in Stockerau.

Ausstattung

- Fußbodenheizung individuell regulierbar, Fernwärme

- Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen

- Alu-Holzfenster-3Scheiben-Isolierverglasung

- Alle Fenster mit Sonnenschutz

- Innentüren mit Holzumfassungszargen und Röhrenspanplatte

- Wasserauslass bei Terrassen/Gärten

- Begrünte Begegnungszone im Hof

- Fahrrad- und Kinderwagenräume

- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich

- Tiefgarage mit 19 PKW Stellplätzen

Über die Ordination

Diese Gewerbeimmobilie bietet ein vielseitig nutzbares Raumangebot und eignet sich ideal für unterschiedliche Geschäftszwecke. Auf einer Gesamtfläche von 148 Quadratmetern bietet sie insgesamt 4 Ordinationen sowie zwei Terrassen.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen einladenden Warteraum, der Ihren Besuchern einen angenehmen Aufenthalt ermöglicht. Der großzügige Empfangsbereich strahlt Professionalität aus und bietet ausreichend Platz für Ihre administrativen Tätigkeiten. Die Immobilie verfügt über mehrere Behandlungs- oder Arbeitsräume, darunter Ordinationen unterschiedlicher Größen. Diese Räume bieten Ihnen Flexibilität bei der Nutzung und können den spezifischen Anforderungen Ihres Unternehmens angepasst werden.

Ein Gang verbindet die verschiedenen Räume und optimiert die Raumnutzung. Ein Sanitärraum und mehrere separate WCs stehen Besuchern und Mitarbeitern zur Verfügung. Für zusätzlichen Komfort bietet die Immobilie auch ein barrierefreies WC mit Dusche. Eine gut ausgestattete Teeküche bietet Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und Pausen.

Darüber hinaus verfügt die Gewerbeimmobilie über zwei großzügige Terrassen. Diese Außenflächen bieten Ihnen die Möglichkeit, Pausen im Freien zu genießen oder informelle Meetings unter freiem Himmel abzuhalten.

Die Raumaufteilung

- Warteraum

- Empfang

- Ordination 1

- Ordination 2

- Ordination 3

- Ordination 4

- Gang

- Sanitärraum

- WC

- Barrierefreies WC mit Dusche

- WC

- Vorraum

- Teeküche

- Zimmer

- Terrassen mit 26,98 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m2 verstehen sich als ca. Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <75m
Klinik <8.400m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <600m

Schule <400m
Universität <9.075m

Nahversorgung
Supermarkt <350m
Bäckerei <75m

Sonstige
Bank <25m
Geldautomat <50m
Post <375m
Polizei <175m

Verkehr
Bus <25m
Autobahnanschluss <550m
Bahnhof <550m
Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap