Praxis oder Ordination in Top-Lage Mödlings – Ihre Chance auf einen repräsentativen Standort | Z?LLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 22833

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	57,76 m²
Keller:	4,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.915,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Mödlings, eingebettet in eine ruhige, aber zentrale Wohngegend, wartet diese außergewöhnliche Erdgeschossimmobilie mit knapp 170 m² auf Sie. Diese renovierungsbedürftige Immobilie bietet alle Voraussetzungen, um Ihre Praxis- oder Ordinationsräume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Dank ihrer großzügigen Raumaufteilung und ihrer vielseitigen Nutzbarkeit stellt sie eine ideale Basis für medizinische, therapeutische oder beratende Tätigkeiten dar.

Hervorragende Raumaufteilung für eine Praxis

- **Einladender Empfangsbereich:** Der großzügige Vorraum bietet ideale Bedingungen für einen repräsentativen Empfangs- oder Wartebereich mit Platz für eine Garderobe.

- **Vielseitig nutzbare Räume:** Die mehreren Zimmer lassen sich flexibel für Behandlungsräume, Besprechungszimmer oder Büros gestalten. Große Fenster sorgen dabei für ein helles und freundliches Arbeitsklima.

- **Separate Küche:** Eine geräumige Küche, die sich perfekt als Pausenraum für Mitarbeiter oder als Teeküche für Ihre Praxis umbauen lässt.

- **Badezimmer:** Das bestehende Badezimmer kann problemlos in moderne Sanitäranlagen für Ihre Patienten und Mitarbeiter umgestaltet werden.

- **Zusätzliche Abstellflächen:** Abstellräume und ein Kellerabteil bieten ausreichend Stauraum, ideal für Archivierung oder die Lagerung von Materialien.

Barrierefreier Zugang möglich

Ein barrierefreier Zugang über die Straße kann jederzeit realisiert werden, um den Bedürfnissen Ihrer Patienten und Klienten gerecht zu werden.

Optimale Lage für Ihren Praxisbetrieb

Die zentrale, aber ruhige Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für Patienten als auch für Mitarbeiter. In der Nähe befinden sich:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Der nahegelegene Bahnhof und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglichen eine einfache Erreichbarkeit aus Wien und den umliegenden Regionen.

- **Parkmöglichkeiten:** In der Umgebung stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, was die Anfahrt für Ihre Klienten erleichtert.

- **Infrastruktur:** Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und weitere wichtige Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und runden das perfekte Praxisumfeld ab.

Ihr nächstes Projekt: Ordination mit Potenzial

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, eine Immobilie mit so viel Gestaltungsspielraum zu erwerben. Ob Arztpraxis, therapeutische Einrichtung oder Beratungsbüro – dieses Objekt bietet Ihnen die Flexibilität, einen modernen und repräsentativen Arbeitsplatz im Herzen Mödlings zu schaffen.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir unterstützen Sie gerne bei der Verwirklichung Ihrer Pläne!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap