

Exklusives Immobilienangebot: Praxis, Büro oder stilvolles Wohnen



Objektnummer: 960/70996
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	780.000,00 €
Betriebskosten:	348,66 €
USt.:	34,87 €
Provisionsangabe:	

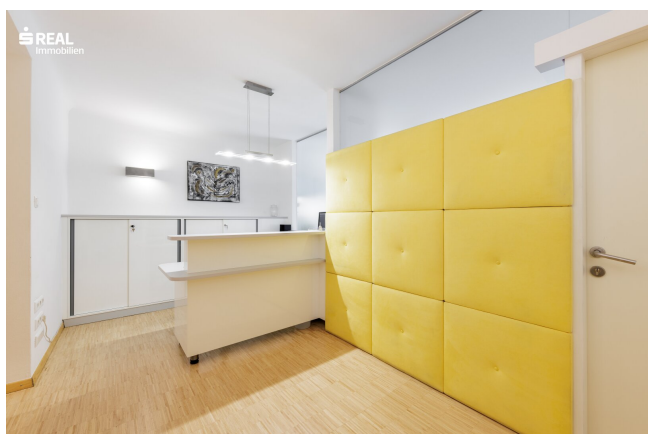
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1



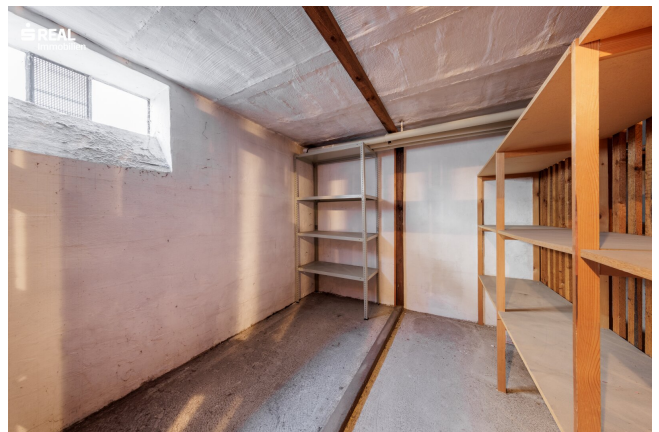




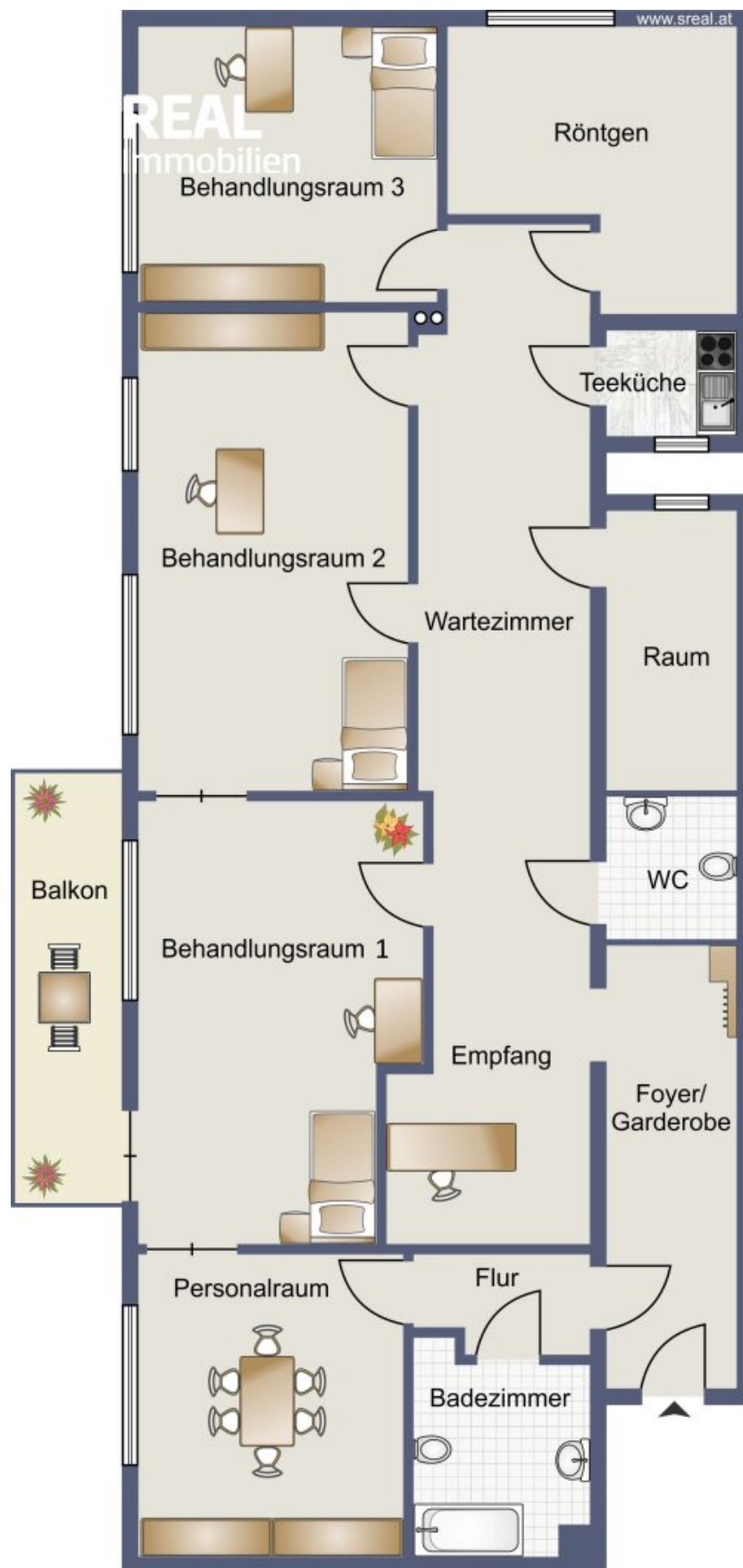




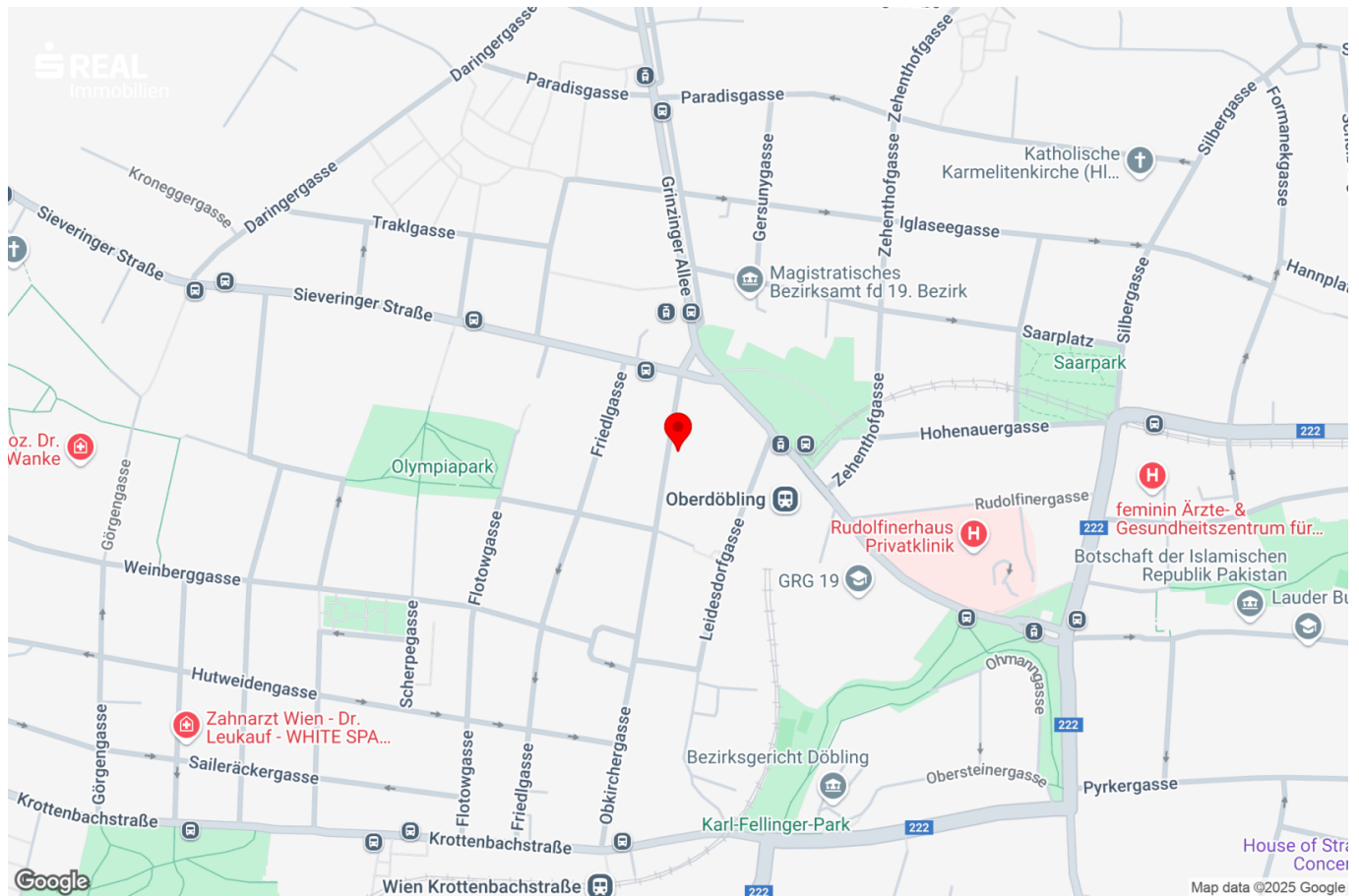








Skizze



Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie im begehrten 19. Bezirk bietet eine großzügige Fläche von **150 m²** **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 m² 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.

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.