

Moderne Praxisfläche in Schwechat – 2 Behandlungsräume & Wartebereich



Objektnummer: 21820

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	45,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaltmiete (netto)	995,23 €
Kaltmiete	995,23 €
Provisionsangabe:	

3.582,83 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



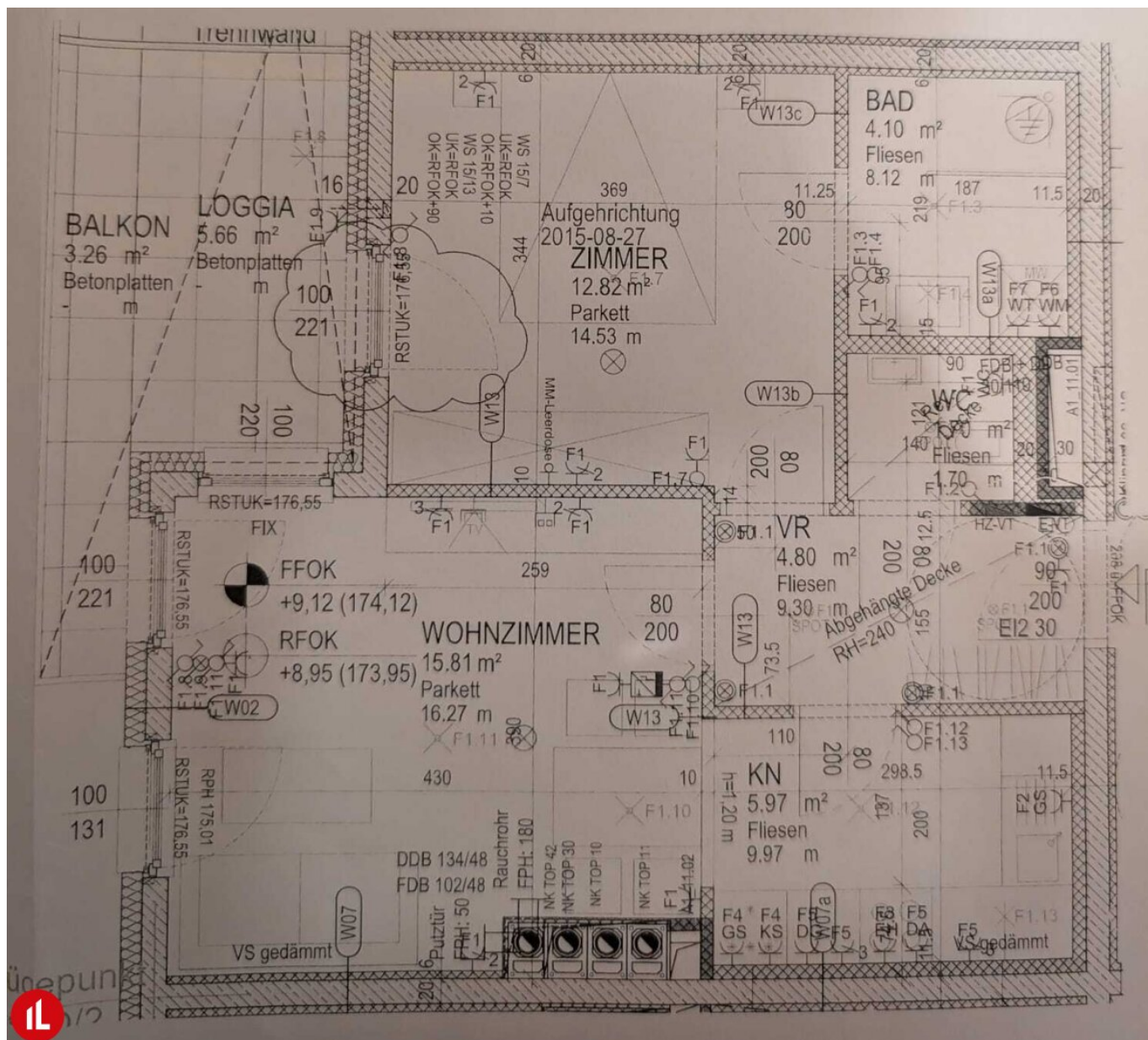
Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11







Objektbeschreibung

Praxisfläche mit Balkon im 3. Stock – ideal für Osteopathie, Physiotherapie & ähnliche Heilberufe

Sie sind Osteopath:in, Physiotherapeut:in oder in einem verwandten Gesundheitsberuf tätig? Sie möchten Ihre Patient:innen in gepflegtem Ambiente empfangen – alleine oder im Rahmen einer Praxisgemeinschaft? Dann ist diese voll ausgestattete und etablierte Praxisfläche im Herzen von Schwechat genau das Richtige für Sie.

Highlights der Praxis

- **45 m² Praxisfläche + 9 m² Balkon/Loggia** (mit Blick ins Grüne)
- **2 helle Behandlungsräume** mit hochwertigem Parkettboden
- **Empfangs- und Wartebereich** mit Garderobe und Sitzgelegenheit
- **Badezimmer mit Dusche und Waschbecken**
- Voll ausgestattet: **Behandlungsliegen, Schreibtische, Stühle, Stauraum, Dekoration, Teeküche**
- **Barrierefrei** erreichbar über den Lift
- **Modernes Gebäude mit großzügigem, gepflegtem Eingangsbereich**
- Praxisgemeinschaft bereits etabliert – aktuell:
Osteopathie, Physiotherapie, Podotherapie

Geeignet für:

- Einzelpraxen oder neue Mitglieder einer **Praxisgemeinschaft**
- Osteopathie, Physiotherapie, Logopädie, Shiatsu, Ergotherapie, Podotherapie, Massage u. Ä.
- Praxisstart oder Erweiterung in bestehende Infrastruktur

Inventar – optional gegen Ablöse übernehmbar

Das hochwertige und gut erhaltene Inventar eignet sich ideal für einen sofortigen Start.

Unter anderem vorhanden:

- **Therapieliegen (Marke Enraf Nonius)**, höhenverstellbar mit Rundum-Railing
- **Schreibtische, Rollhocker, Bürostühle, Sessel**
- **Versperrbare Büroschränke & Spinde**
- **Wartebereichs-Mobiliar** inkl. Sitzbank & Garderobe
- **Regale, Kochnische, Badezimmereinrichtung**

Detaillierte Inventarliste auf Anfrage erhältlich.

Ablöse nach Vereinbarung mit der Eigentümerin.

Gesamtmiete: EUR 995,23

beziehbar ab 01. Juli 2025

RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap