

## **Top-Standort Simmering: Flexible Gewerbefläche für modernes Ärzte- oder Ordinationszentrum**



**Objektnummer: 6460/345**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>        | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>       | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1110 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>    | 2026                  |
| <b>Alter:</b>      | Neubau                |
| <b>Nutzfläche:</b> | 298,83 m <sup>2</sup> |
| <b>Garten:</b>     | 177,22 m <sup>2</sup> |

## Ihr Ansprechpartner



### **Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Simmeringer Hauptstraße 19  
1110 Wien

EG | Gewerbe TÜR 1A

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| <b>GEWERBE 1A</b> |           |
| NUTZFLÄCHE        | 298,83 m² |
| LOGGIA            | -         |
| TERRASSE          | -         |
| BALKON            | -         |
| GARTEN            | 177,22 m² |

RAUMHÖHE 2,50 / 3,19 m

ÜBERSICHT

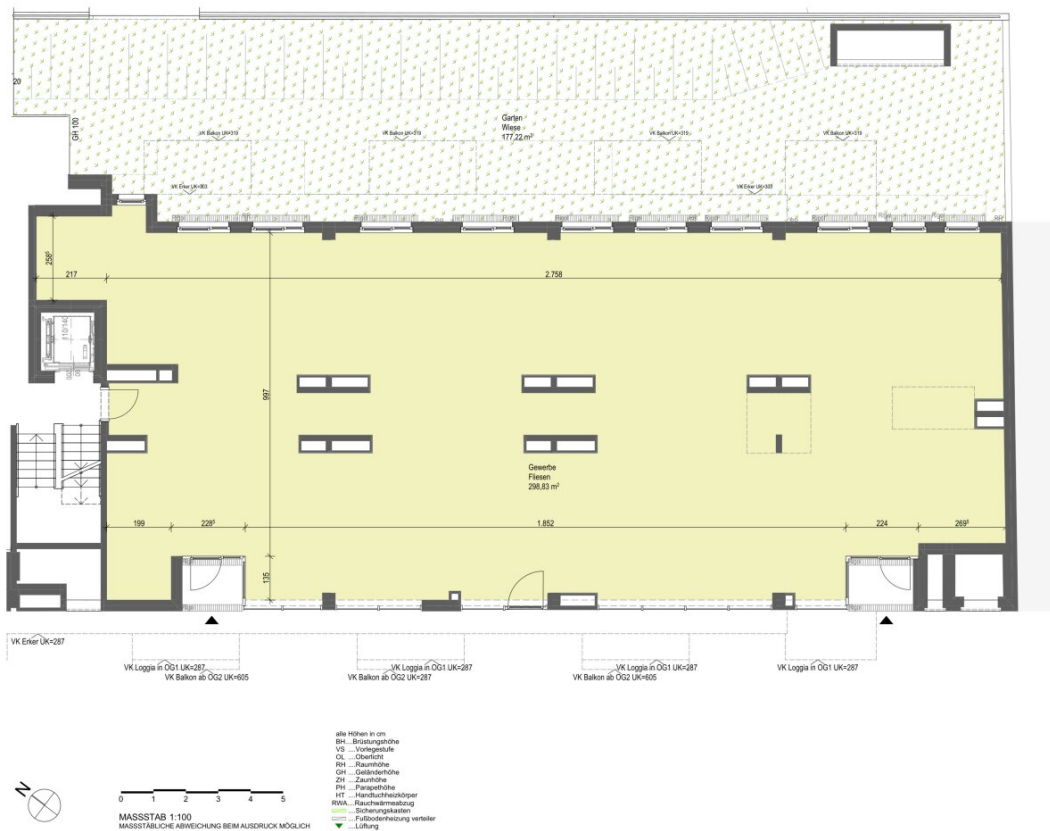


SNITT



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behinderungsauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

SEITE 2  
PLANSTAND 29.08.2025



Simmeringer Hauptstraße 19  
1110 Wien

EG | Eingang / Ordinationen

RAUMHÖHE 3,12 m

SCHNITT



Unveränderte Pläne, Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Erdbehebungen beziehen sich auf Fußbodenoberkante, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße anfordern!  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung bed. gültiger Ausstattungsbeschreibung.

SEITE 3  
PLANSTAND 09.07.2025



SIMMERINGER HAUPTSTRASSE



MASSSTAB 1:150  
MASSSTÄBLICHE ABWEICHUNG BEIM AUSDRUCK MÖGLICH

alle Höhen in cm  
BH...Brüstungshöhe  
VS...Vorhangshöhe  
OL...Oberlicht  
RH...Rauchhöhe  
GH...Geländehöhe  
ZH...Zunahme  
PH...Platzhöhe  
HT...Hauptstrahlhöhe  
RWA...Rauchvermeidung  
S...Sicherheitskassen  
F...Fußbodenheizung vertikal  
L...Lüftung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines modernen, fünfgeschossigen Neubauprojekts (Fertigstellung 2026) gelangt eine attraktive Gewerbefläche zum Verkauf. Die Einheit besticht durch ihre flexible Nutzbarkeit und eignet sich insbesondere für medizinische Nutzungen wie ein Ärztezentrum, Ordinationszentrum oder eine Gemeinschaftspraxis.

Die Fläche kann wahlweise im **Edelrohbau** erworben und individuell nach den Anforderungen des Käufers gestaltet werden oder **schlüsselfertig als modernes Ärztezentrum** übergeben werden. Diese Flexibilität ermöglicht sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine maßgeschneiderte Umsetzung.

### LAGE & UMFELD

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine **aufstrebende, urbane Entwicklung** aus. Insbesondere durch laufende und geplante Aufwertungsmaßnahmen wird die Aufenthaltsqualität im Grätzl nachhaltig verbessert (z. B. Begrünung, Verkehrsberuhigung, moderne Gestaltung des Straßenraums).

Zusätzlich profitiert der Standort von einer hohen lokalen Frequenz durch Anrainer, Pendler und Besucher der umliegenden Einrichtungen. Nahversorger, Apotheken, Schulen sowie diverse Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sichern eine konstante Kundenfrequenz.

**Die Kombination aus hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit macht die Fläche besonders attraktiv für publikumsintensive Nutzungen.**

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Die U-Bahn-Station **U3 – Station Zippererstraße** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.
- Über die U3 besteht eine **direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz)** innerhalb kurzer Zeit
- Zusätzlich stehen Straßenbahn- und Buslinien entlang der Simmeringer Hauptstraße zur Verfügung
- Die nahegelegene Station **Bahnhof Wien Simmering** bietet Anschluss an S-Bahn- und Regionalverkehr

**Diese Kombination macht den Standort sowohl für Patienten als auch für Mitarbeiter optimal erreichbar.**

#### **INDIVIDUALVERKEHR & ERREICHBARKEIT mit dem Auto**

- Direkte Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen des Bezirks
- Schnelle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie Richtung Innenstadt
- Gute Erreichbarkeit der Südosttangente (A23) und des Flughafens Wien
- Parkmöglichkeiten im Umfeld

Die Kombination aus hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit macht die Fläche besonders attraktiv für publikumsintensive Nutzungen.

#### **EIGNUNG als ÄRZTEZENTRUM / ORDINATIONSZENTRUM**

Der Standort bietet ideale Voraussetzungen für medizinische Nutzung:

- **Hohe Bevölkerungsdichte im Einzugsgebiet**
- **Sehr gute öffentliche Erreichbarkeit**, auch für ältere oder weniger mobile Patienten
- **Barrierefreie Erschließung im Erdgeschoss**
- Synergieeffekte durch mögliche Bündelung mehrerer Fachrichtungen (Gemeinschaftspraxis)
- Gute Sichtbarkeit und einfache Auffindbarkeit entlang der Hauptstraße

- Entwicklungspotenzial durch Aufwertung des gesamten Straßenzugs

Gerade in urbanen Entwicklungsgebieten mit wachsender Bevölkerung besteht ein steigender Bedarf an medizinischer Versorgung – ein Ärztezentrum an diesem Standort positioniert sich somit langfristig erfolgreich.

## AUSBAUVARIANTEN

- **Edelrohbau:** maximale Gestaltungsfreiheit für individuelle Konzepte
- **Schlüsselfertige Ausführung:** sofort nutzbares, modern ausgestattetes Ärzte- oder Ordinationszentrum

## PLANUNG - derzeit (optional)

### Ordination 1A (schlüsselfertig)

|           |        |
|-----------|--------|
| WNF       | 173,59 |
| Terrasse  | 21,70  |
| Garten    | 82,10  |
| Gewichtet | 194,38 |

### Ordination 1B (schlüsselfertig)

|           |        |
|-----------|--------|
| WNF       | 106,45 |
| Terrasse  | 15,77  |
| Garten    | 57,49  |
| Gewichtet | 121,27 |

### Variante Edelrohbau:

|     |        |
|-----|--------|
| WNF | 298,83 |
|-----|--------|

|           |        |
|-----------|--------|
| Garten    | 177,22 |
| Gewichtet | 316,55 |

## ZUSAMMENFASSUNG

Diese Gewerbefläche vereint eine **zentrale Lage, exzellente Verkehrsanbindung** und **hohes Entwicklungspotenzial**. Die flexible Ausgestaltung sowie die ideale Eignung für medizinische Nutzung machen das Objekt zu einer nachhaltigen Investition.

**Optional besteht auch die Möglichkeit, die Fläche anzumieten.**

## KONDITIONEN:

**Kaufpreis auf Anfrage (Miete auf Anfrage).**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** nach Fertigstellung

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in*

*(Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap