

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



Objektnummer: 6460/361

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

GEWERBE 1A	
NUTZFLÄCHE	298,83 m²
LOGGIA	-
TERRASSE	-
BALKON	-
GARTEN	177,22 m²

RAUMHÖHE 2,50 / 3,19 m

ÜBERSICHT



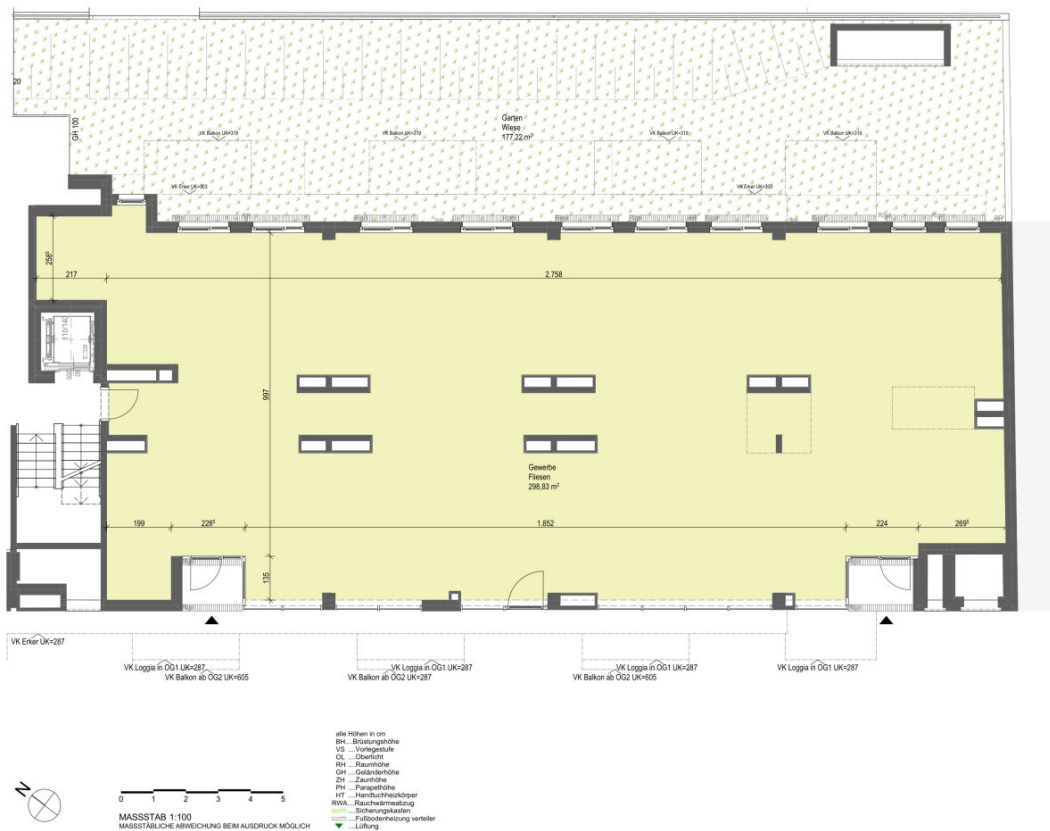
SNITT



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...Geländerhöhe
ZH...Zurhöhe
PH...Platzhöhe
HT...Hakenhöhe
RWA...Rauchvermeidung
S...Sicherheitskassen
F...Fußbodenheizung vertikal
L...Lüftung

Objektbeschreibung

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

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.

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

KONDITIONEN

MIETPREIS auf Anfrage

Provision: je nach Dauer des Mietverhältnisses gestaffelt:

unbefristet oder länger als 3 Jahre: 3 BMM

befristet 2-3 Jahre: 2 BMM

befristet unter 2 Jahren: 1 BMM

Beziehbar: ab 2. Quartal 2027

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

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