



**Gesundheitscluster für Ärzte und
Apotheke**

Wulzendorfstraße 103, 1220 Wien



Das Gesundheitscluster stellt sich vor

Mit dem Gesundheitscluster Wulzendorfstraße entsteht im 22. Wiener Gemeindebezirk ein modernes Zentrum für Gesundheit und medizinische Versorgung. Im Erdgeschoß eines hochwertigen Neubaus mit 145 Wohnungen wird ein integriertes Konzept aus Apotheke und ärztlichen Ordinationen realisiert – mit direktem Blick auf Synergien, Versorgungssicherheit und wohnortnahe Betreuung.

Der Standort Wulzendorfstraße 103 liegt direkt hinter dem SMZ Ost – der Klinik Donaustadt, einem der größten öffentlichen Krankenhäuser Wiens. Diese Nähe bietet eine außergewöhnlich gute Sichtbarkeit, medizinische Anschlussmöglichkeiten sowie Patientenfrequenz.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahnlinie U2 (Station Donauspital) sowie mehrere Buslinien (22A, 96A) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage zeichnet sich zudem durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und hoher Aufenthaltsqualität aus.

Der Standort bietet nicht nur medizinische Infrastruktur, sondern liegt auch im Zentrum eines der attraktivsten Naherholungsgebiete Wiens: Die Donauinsel und die Alte Donau ermöglichen Sport, Entspannung und Freizeit direkt vor der Haustüre. Die Nähe zum Donauzentrum – mit über 260 Shops und Gastronomiebetrieben – sichert beste Nahversorgung. Donau City, DC Tower, Vienna International Centre und Austria Center Vienna befinden sich in unmittelbarer Umgebung – wirtschaftlich wie infrastrukturell stark entwickelter Raum. Mit dem Mühlwasser befindet sich ein Naherholungsgebiet direkt bei dem Projektstandort.

Eingebettet in ein aufstrebendes Viertel zwischen Seestadt, Stadlau und Donauufer, profitiert das Projekt von einer stark wachsenden Wohnbevölkerung, einem ausgezeichneten Freizeitwert und einem nachhaltigen medizinischen Bedarf. Ein ideales Umfeld für moderne ärztliche Ordinationen.

Projektübersicht

Das Projekt "Aspern Flats 103" umfasst 65 Wohneinheiten und zwei Geschäftsflächen im Erdgeschoß. Die Biberhaufen Apotheke (ca. 142 m²) eröffnet hier im ersten Quartal 2026. Direkt angrenzend entsteht eine flexible medizinische Infrastruktur mit folgenden Einheiten:

- 1 große Ordinationseinheit (ca. 100m²) – Details folgen
- bis zu 4 weitere Einheiten (von ca. 45m² bis 76m²)
 - auch als Gemeinschaftspraxen nutzbar
 - zusammenlegbar
 - Kauf- und Mietoption
 - provisionsfrei

Vorteile für Ärzt:innen

- Top-moderner Neubau in aufstrebendem Viertel
- Direkte Nachbarschaft zur Apotheke
- Flexible Flächen für Einzel- oder Gemeinschaftsordination
- Barrierefreier Zugang und teilweise Eigengärten
- Nahversorgung, öffentliche Anbindung und hohe Lebensqualität
- Individuelle Mitgestaltung möglich: Die Ordinationsflächen können nach den Wünschen und Bedürfnissen der zukünftigen Ärzt:innen ausgebaut und angepasst werden.

Mietoptionen & Kaufmöglichkeit

Es stehen flexible und ärztespezifisch zugeschnittene Mietmodelle zur Verfügung. Ein späterer Kauf der Flächen ist nach individueller Vereinbarung grundsätzlich möglich.

Betriebskosten: ca. 2,5€ brutto/m²

Kontakt

Biberhaufen Apotheke KG

Telefon: +43 676 7207704

E-Mail: office@biberhaufen-apo.at

Web: <https://www.haring-group.at/eigentum/wulzendorfstrasse-103/>

Grundrisse der Ordinationen

Ordination 1 – ca. 100 m²

Direkt angrenzend an die Apotheke. Individuelle Planung und Ausstattung nach Absprache möglich.



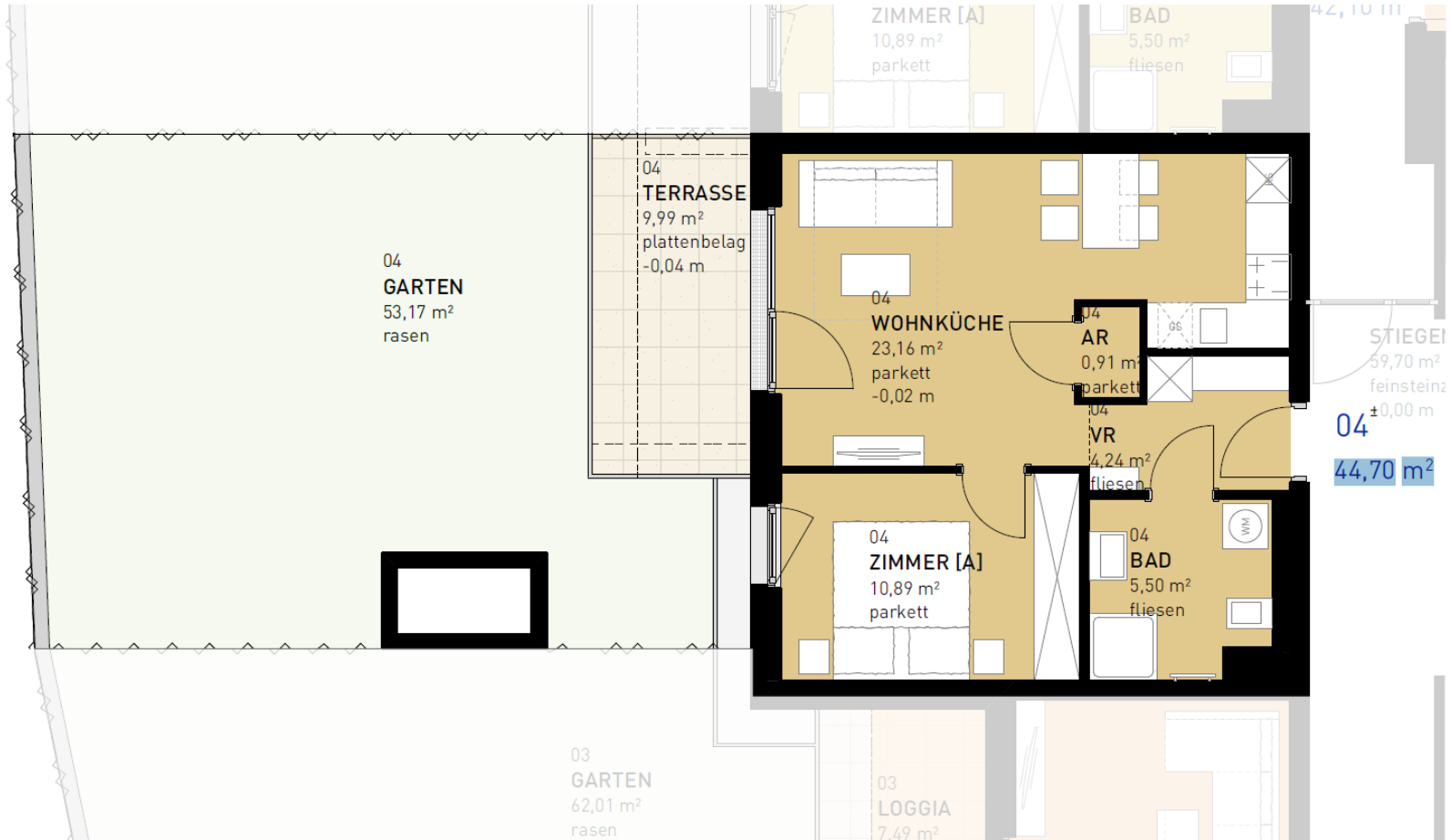
Ordination 2 – TOP03 – 76,27 m²

Diese Einheiten können auf Wunsch baulich angepasst werden.



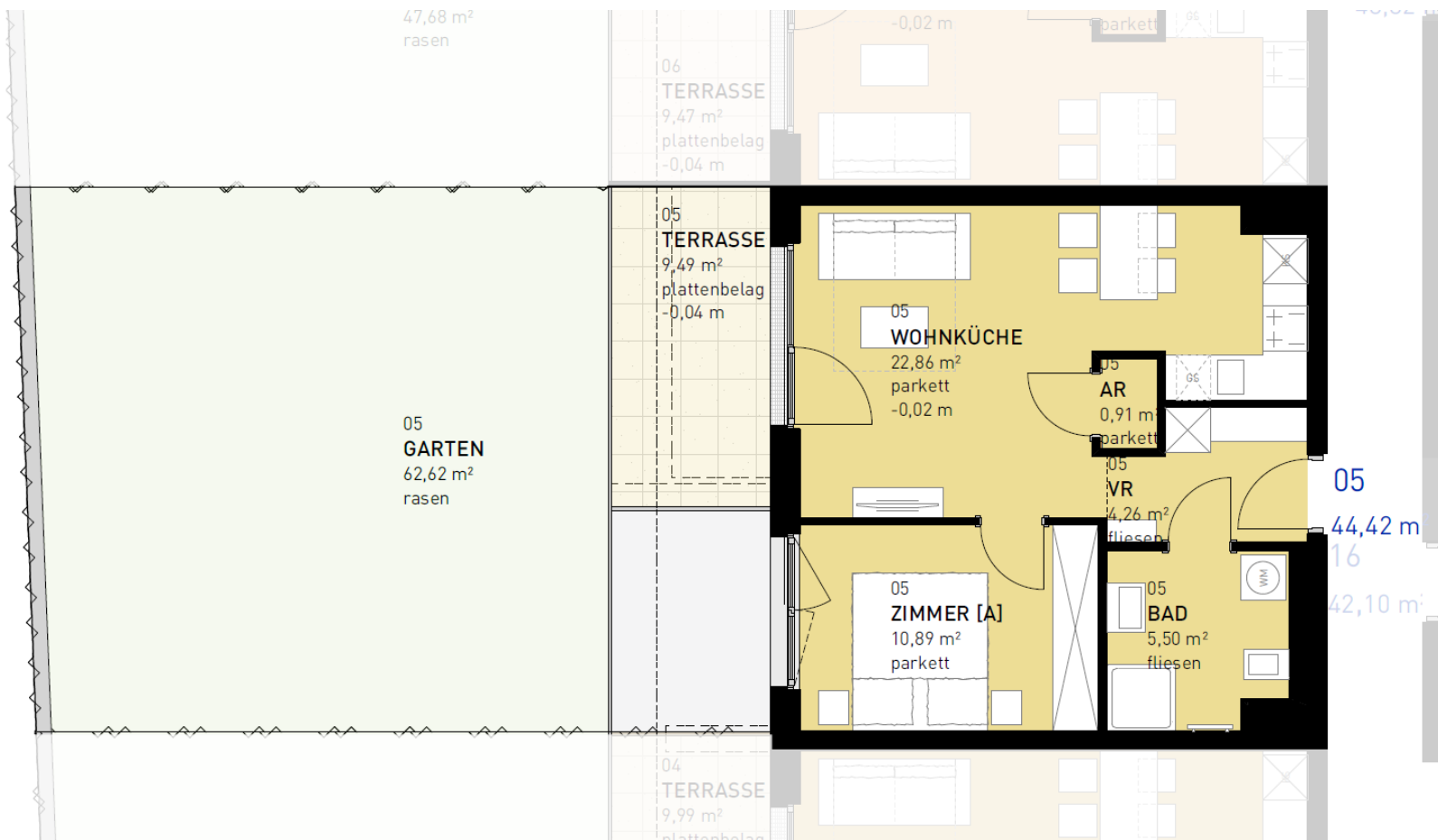
Ordination 3 – TOP04 – 44,70 m²

Diese Einheiten können auf Wunsch baulich angepasst werden.



Ordination 4 – TOP05 – 44,42 m²

Diese Einheiten können auf Wunsch baulich angepasst werden.



Ordination 5 – TOP06 – 44,42m²

Diese Einheiten können auf Wunsch baulich angepasst werden.

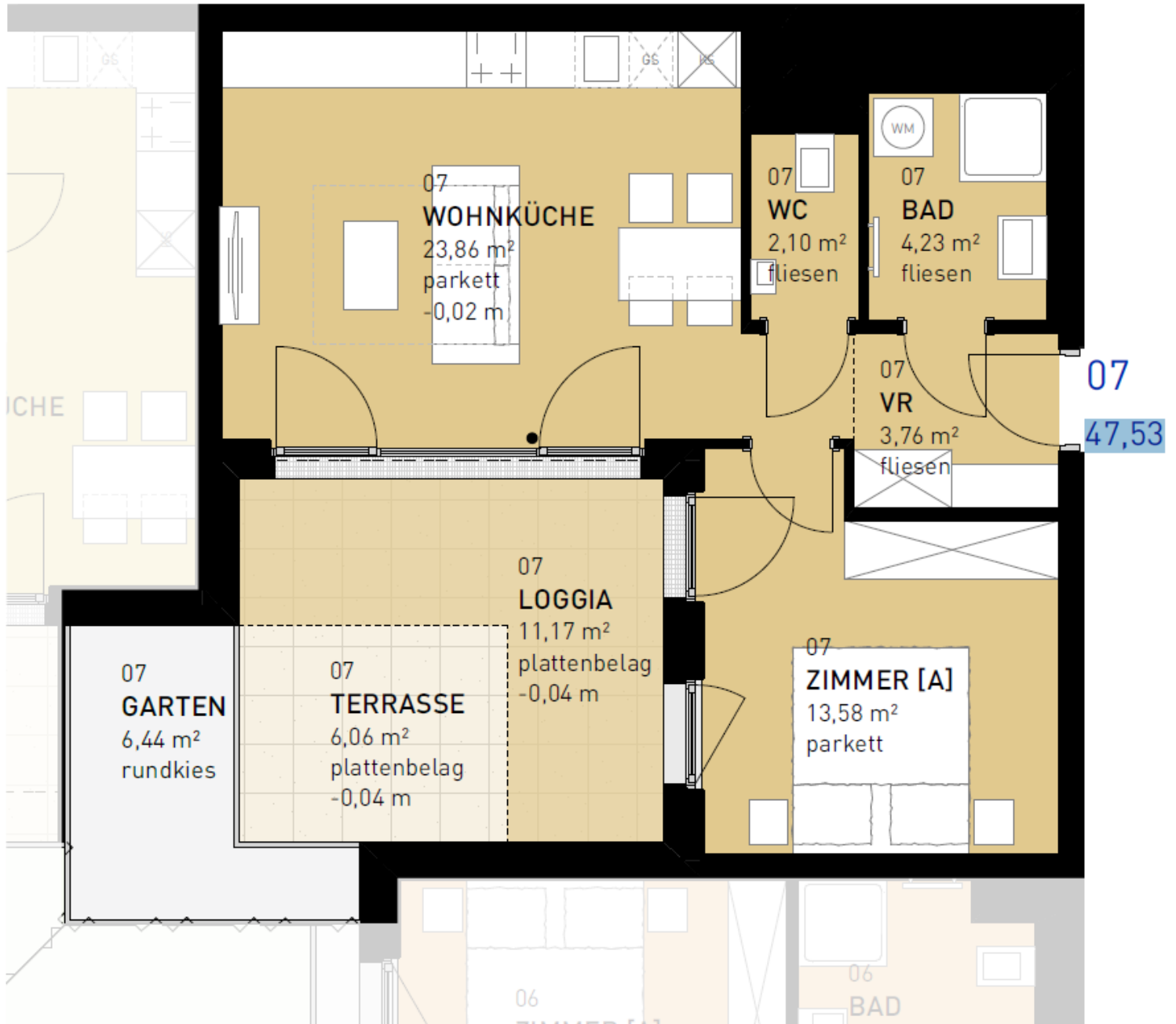


Ordination 6 – TOP07 – 44,53 m²

Diese Einheiten können auf Wunsch baulich angepasst werden.

64,43 m²

feinste
±0,00 r



Lageplan & Umgebung

Die nachfolgende Karte zeigt die Lage der Wulzendorfstraße 103 im städtischen Kontext. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Klinik Donaustadt (SMZ Ost), zur U2 und zur Alten Donau.

