

Kontakt:
org@olbrich.pro
+436764041331

ORDINATION IN BESTLAGE

Ordination 1190 Wien
PROVISIONSFREI





ECKDATEN

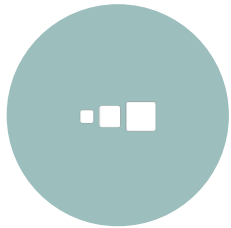
Ordination/Wohnung
kann **provisionsfrei**
übernommen werden.

Das helle 4-Zimmer-Objekt mit rund 117m² ist sehr gepflegt, frisch ausgemalt und inklusive hochwertiger Dan/Siemens-Küche **bezugsfertig**.

Ihnen steht ein **geräumiges, trockenes Kellerabteil** zur Verfügung sowie die üblichen Gemeinschaftsanlagen, wie Waschküche, Fahrradabstellraum und Paketmanagement.

Garagenplätze können im Haus um günstige € 150 pro Monat angemietet werden. Eine Ladestation gleich vor dem Haus unterstützt Ihre E-Mobilität.

Das Objekt ist über einen Lift **barrierefrei** begeh- und befahrbar.



Die Betriebskosten einschließlich Rücklage, Liftnutzung und Hausverwalterhonorar belaufen sich pro Monat auf € 515,-



Ein großes Plus der Wohnung sind die niedrigen Energiekosten mit monatlich nur insgesamt € 185 für Warmwasser, Heizung und Strom.

BETRIEBSKOSTEN

PERFEKT GESCHNITTENE, BARRIEREFREI ZUGÄNGLICHE 4 ZIMMER IMMOBILIE



Die attraktive Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohn- und Geschäftsgegend im 19. Bezirk, sehr zentral gelegen. In nur 15 Minuten gelangen Sie aus der Innenstadt zum Ordinationsstandort.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine exzellente Verkehrsanbindung und Infrastruktur (drei Apotheken, ein Optiker und diverse Hörakustikanbieter, Bständig) aus.

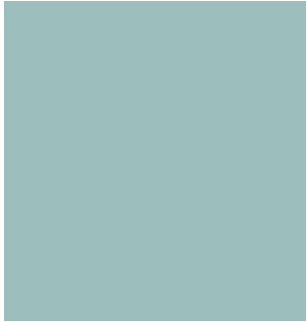
Über ein großzügiges Entree gelangt man mit dem Lift barrierefrei ins 6. Obergeschoss.

EMPFANG UND WARTERAUM

Mit einer großzügigen Nutzfläche von rd. 117 m², verteilt auf 4 helle Zimmer, eignet sich dieses ost-west-orientiertes Objekt perfekt für einen Ordinationsstandort. Der große Hauptraum kann als Empfangs- und Wartezimmer genutzt werden. Die weiteren drei Zimmer als Ordinationsräume.



Die Dan-Küche ist mit hochwertigen Siemensgeräten ausgestattet. Eine 6m² große Loggia bietet einen erholsamen Rückzugsort für die Pause.



DIE ORDINATIONSZIMMER

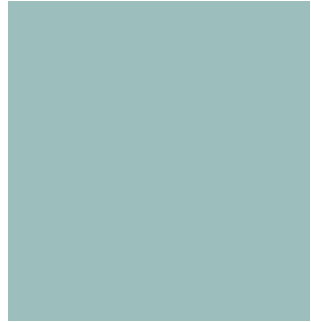


Das Bad verfügt über zwei
Waschbecken, Dusche, eine
Badewanne und ein kürzlich
eingebautes Dusch-WC.

Eine separate Toilette ist vom
Gang aus begehrbar.



BADEZIMMER



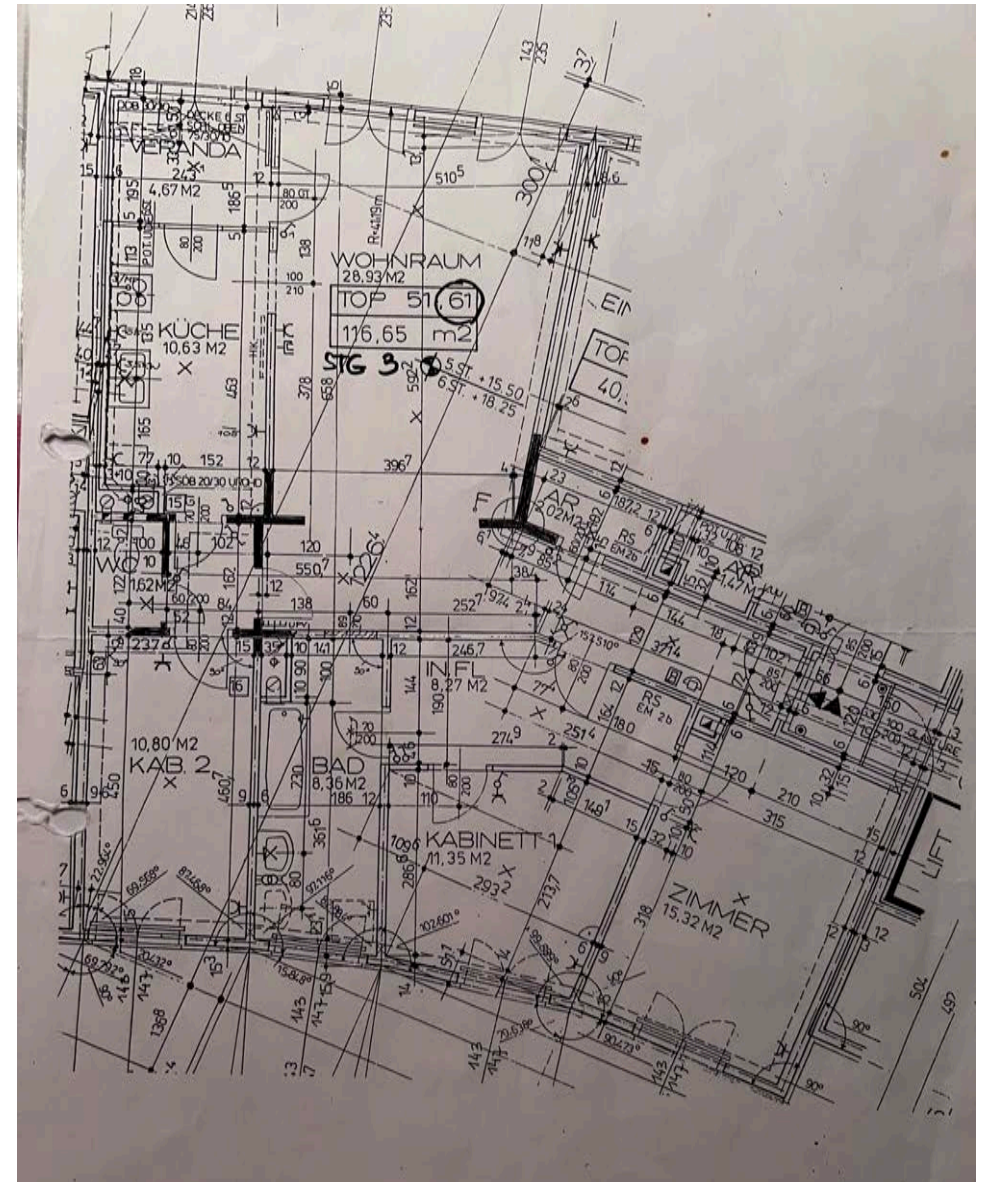
AUSSICHT UND EXTRAUSSTATTUNG

Aufgrund der Lage im 6. OG ist das sonnendurchflutete Objekt ruhig gelegen mit schönem Ausblick. Eine eingerichtete Garderobe / Abstellraum sorgt für Ordnung.

Wertgegenstände lassen sich im eingebauten Tresor verstauen.



GRUNDRIßPLAN





PRAXISSTANDORT



Der Standort des Objektes ist optimal, da sowohl die Anbindung an zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel eine Top-Erreichbarkeit gewährleistet als auch die Park-Möglichkeiten - insbesondere durch die Garage im Haus - eine bequeme Anfahrt mit dem Auto sicherstellt.

Auch liegt das Objekt an einer beliebten Einkaufsstraße und ermöglicht es den Patienten, Ihren Arztbesuch mit anderen Erledigungen zu verbinden.

Die Straßenbahnlinien 37 und 38 halten vor dem Haus (15 min vom Schottentor), die nächste U4 Station ebenso wie die nächste U6 Station befinden sich in Gehentfernung. Selbst aus der Innenstadt ist man so in nur 10 bis 15 Minuten bei seinem Arzt des Vertrauens. Auch diverse Busse (10A, 35A, 37A, und 40A) sind nicht weit.



INFRASTRUKTUR

At it's best!

Nahversorgung

Das Haus beherbergt einen Eurospar mit Kundengarage.

Im Umkreis des Ordinationsstandortes befinden sich drei Apotheken (Auge-Gottes-Apotheke, Apotheke Zum heiligen Josef und Billroth-Apotheke) und ein Optiker.

Neben Eurospar, versorgen sie diverse Bäcker, Bauernladen, Schokothek, Eissalon und verschiedenste Cafés, Konditoreien und Restaurants (Österreichische Küche, Italienisch, Asiatisch, Griechisch, etc), um die Mittagspause abwechslungsreich zu gestalten.

