Tokiostraße 5A/2/1, 1220 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 123530

Moderne Praxisfläche nahe U1 Kagran – Zukunftsstandort mit großem Entwicklungspotenzial

Ihr Ansprechpartner

Nicolas Krenkel

Key Account Manager

+43 676 660 99 58

nicolas.krenkel@bip-immobilien.at

www.bip-immobilien.at/

Moderne Praxisfläche nahe U1 Kagran – Zukunftsstandort mit großem Entwicklungspotenzial

Lage

Tokiostraße, An der Schanze, Donauzentrum, Kagran, U1

Beschreibung

Moderne Praxisfläche mit Terrasse nahe U1 Kagran – Zukunftsstandort mit großem Entwicklungspotenzial

Der Standort rund um Kagran entwickelt sich derzeit besonders dynamisch: In der unmittelbaren Umgebung entstehen zahlreiche neue Wohnprojekte, wodurch in den kommenden Jahren ein stetig wachsendes Einzugsgebiet mit zusätzlichem Bedarf an medizinischen, therapeutischen und beratenden Dienstleistungen entsteht. Dadurch bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit, frühzeitig einen **Praxisstandort in einem stark wachsenden Stadtteil** zu sichern.

In attraktiver Lage nahe der U1-Station Kagran, unweit der Alten Donau und des Donauzentrums, gelangt in unserem hochwertigen Neubauprojekt **„Arakawastraße 3 / Tokiostraße 5a“** eine moderne Praxisfläche zum Verkauf. Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine großzügige Terrasse – ideale Voraussetzungen für eine Ordination, Therapie- oder Beratungspraxis.

Die Praxis umfasst rund **78 m² Nutzfläche** und bietet **drei gut geschnittene Räume**, die flexibel als Behandlungs-, Beratungs- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre für Patient:innen und Mitarbeiter:innen. Die **Terrasse** erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich und bietet einen attraktiven Rückzugs- oder Wartebereich im Freien.

*Bei manchen angeführten Bildern handelt es sich um KI generierten Inhalt. Sollte es hierzu Fragen geben kontaktieren Sie uns gerne jederzeit!

Highlights der Praxis:

- ca. **78 m² Nutzfläche**
- **3 flexibel nutzbare Räume**
- **großzügige Terrasse**
- barrierefreier Zugang
- moderne Fußbodenheizung
- große Fensterflächen für helle Räume
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus
- **Tiefgaragenplätze optional erwerbbar**

Ausstattung:

Die Einheit überzeugt durch hochwertige und moderne Ausstattung. Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Komfort, während große Fensterflächen für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der barrierefreie Zugang ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit für Patient:innen und Kund:innen.

Die Kombination aus moderner Architektur, durchdachter Raumstruktur und hervorragender Infrastruktur macht diese Praxis zu einer attraktiven Investition oder zu einem idealen Standort für medizinische, therapeutische oder beratende Tätigkeiten.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 350.000,-- Netto! (zzgl. 20% USt)

Nebenkosten:

- Provisionsfrei für den Käufer (direkt vom Bauträger)
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

- 1,5 % Vertragserrichtungskosten

Energiekennzahlen:
Laut Energieausweis vom 26.01.2021 beträgt der Heizwärmebedarf **23,3 kWh/m²a (B)**, der Gesamtenergieeffizienzfaktor liegt bei **0,74 (A)**.

Gerne stehe ich, Herr Nicolas Krenkel, Ihnen bei Rückfragen oder Interesse an einer Anmietung zur Verfügung. Für eine Kontaktaufnahme freuen wir uns über Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Alternativ erreichen Sie mich auch telefonisch unter *+43 676 660 99 58*.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 77,93 m²	Nutzungsart:	Gewerbe
Nutzfläche:	ca. 105,76 m²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 105,76 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 27,83 m²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	EG / Erdgeschoss		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Energieausweis:	
		HWB:	B 23,3 kWh/m²a
		fGEE:	A 0,74

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

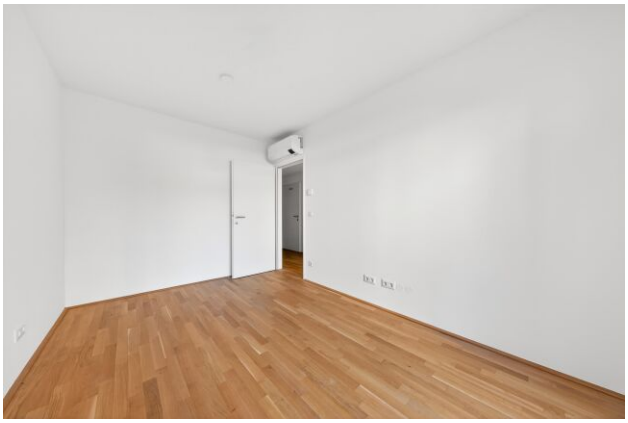
Kaufpreis:	350.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1
Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at
UID: ATU66390933, FN 241262y

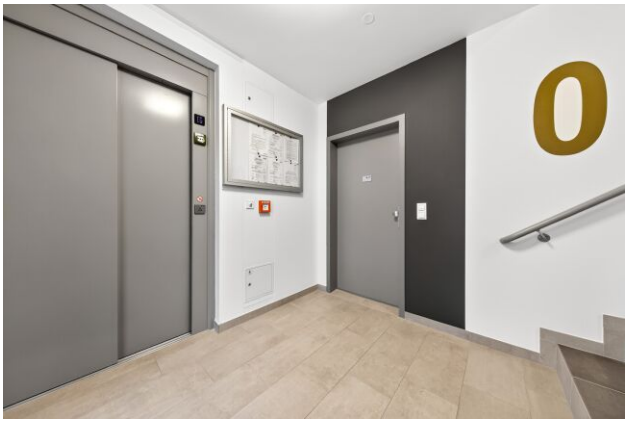
Weitere Fotos

1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1
Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at
UID: ATU66390933, FN 241262y

1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1
Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at
UID: ATU66390933, FN 241262y



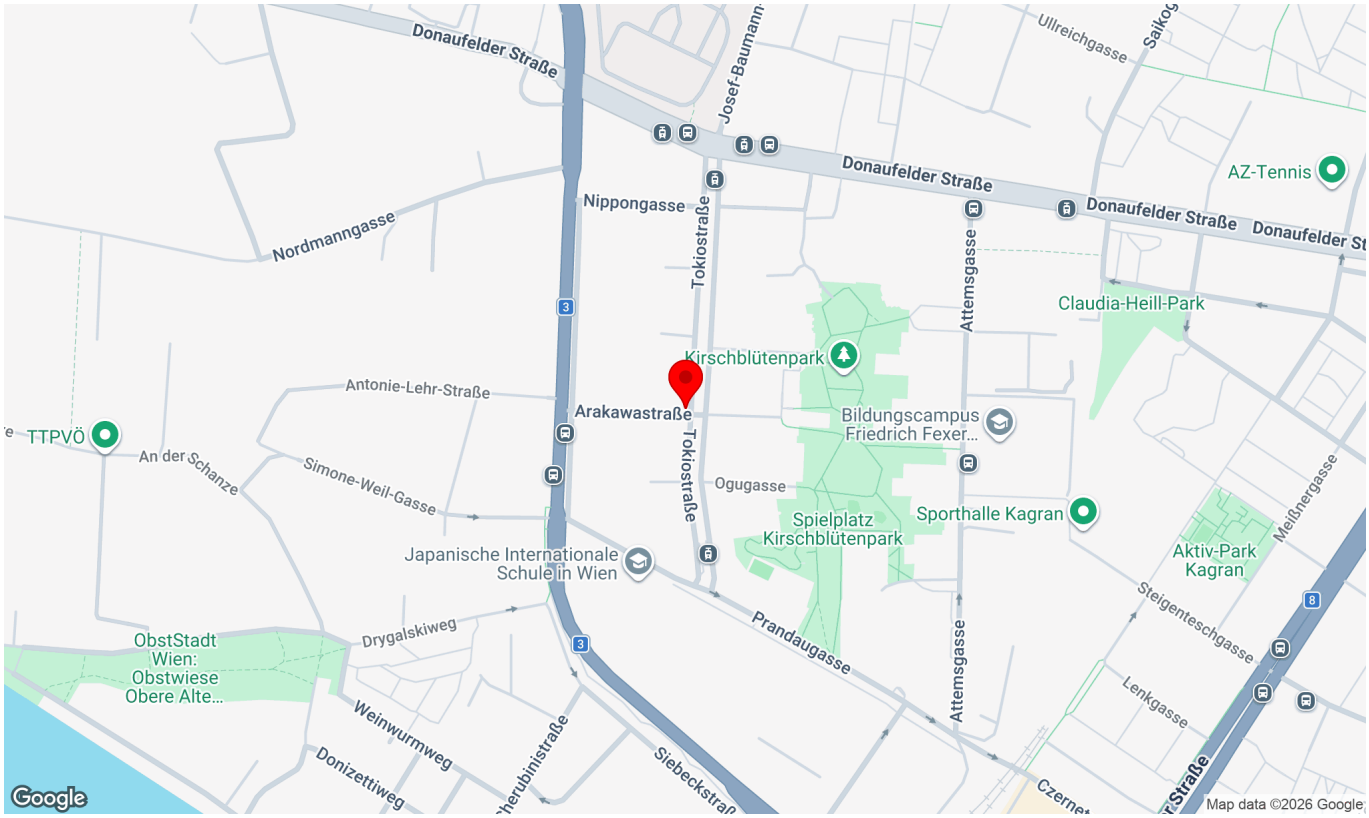
1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1
Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at
UID: ATU66390933, FN 241262y



1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1
Tel. +43 / 1 / 513 12 41 Fax: +43 / 1 / 513 83 63 www.bip-immobilien.at
UID: ATU66390933, FN 241262y

Lage

Tokiostraße 5A/2/1, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	375 m
Apotheke	375 m
Klinik	2.075 m
Krankenhaus	2.700 m

Nahversorgung

Supermarkt	325 m
Bäckerei	625 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	575 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	625 m
Autobahnanschluss	2.200 m

Kinder & Schulen

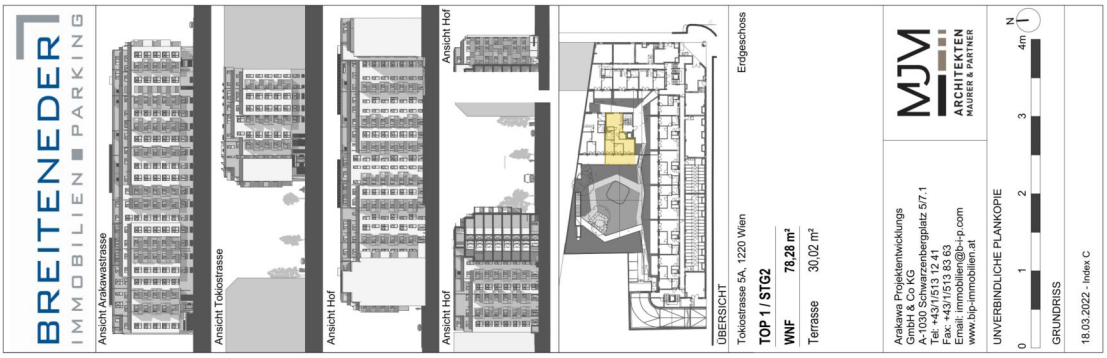
Schule	250 m
Kindergarten	175 m
Universität	725 m
Höhere Schule	975 m

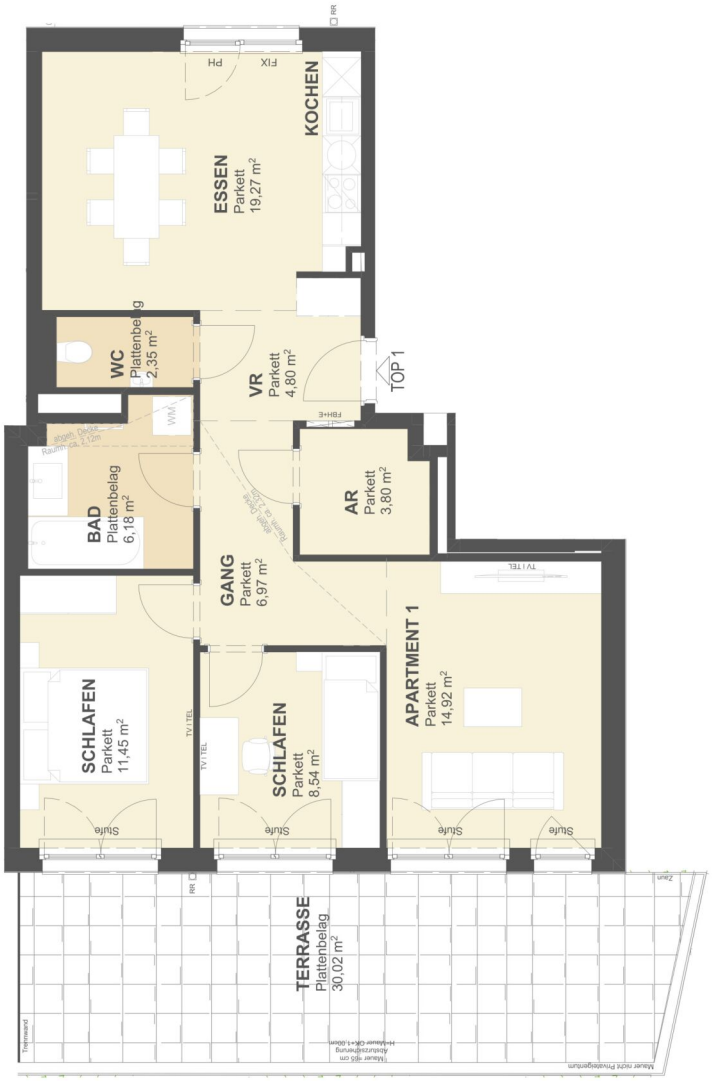
Sonstige

Geldautomat	725 m
Bank	525 m
Post	975 m
Polizei	725 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan





Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. PH G = Fenster mit verglastem Parapet TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.