

## Ordination nahe Med-Uni Campus zu verkaufen



Objekt: oO-2025-00195 | 1090 Wien, Alsergrund

Nutzfläche 294 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche 166 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche 129 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 294 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer 8  
Anzahl sep. WC 2

## Daten

### Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2025-00195

### Geografische-Angaben

PLZ 1090  
Ort Wien, Alsergrund  
Etage d. Objekts EG

### Preise

Kaufpreis 797.000,00 €  
Kaufpreis pro qm 2.708,49 €  
Betriebskosten 263,46 €  
Mtl. Kosten (exkl. USt) 263,46 €  
Provision 3% des Kaufpreises  
zzgl. gesetzl. USt

### Flächen

Nutzfläche 294 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche 166 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche 129 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche 294 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer 8  
Anzahl sep. WC 2

### Ausstattung

Etagenzahl gesamt 1  
Boden Kunststoffboden

Befeuerung Gas  
Heizungsart Etagenheizung  
Abstellraum Ja  
Gäste WC Ja

### Zustand

Baujahr 1900  
Zustand Neuwertig  
Energieausweis 16.10.2035  
gültig bis  
HWB 210 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB F  
fGEE 3,29  
Klasse fGEE F

### Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

### Kategorie

Objektart Büro/Praxen  
Objekttyp Praxis  
Nutzungsart Gewerbe  
Vermarktungsart Kauf

### Infrastruktur

Dist. Autobahn (km) 7,2 km  
Dist. Zentrum (km) 3,8 km

## Lageplan



Lageplan

## Beschreibung

Hier ist Platz für Ihre neue Ordination in gediegener Umgebung!

Zum Verkauf gelangt eine ca. 166 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche im Wohnungseigentum in unmittelbarer Nähe zum AKH, Goldenen Kreuz, dem St. Anna Kinderspital sowie dem neuen Med-Uni Campus.

Die angebotene Einheit befindet sich in einem charmanten Altbau und überzeugt ihre ausgezeichnete Lage, und ihre funktionale Raumaufteilung, die bestens zur Nutzung als Ordination geeignet ist.

Die Fläche verfügt über 8 Räume, in unterschiedlichen Größen. Die charmanten und eleganten großen Rundbogenfenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und eine angenehme Arbeitsumgebung.

Wenn Sie auf Suche nach einer Chance sind Ihre eigene Ordination zu eröffnen, dann freue ich mich auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ausgezeichneter Lage im 9. Bezirk. Die U-Bahnstation U6 Alser Straße, die Strassenbahnlinien 5, 12, 43, 44, und die Buslinien 13A, N43 sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die zu verkaufende Fläche liegt eingebettet im 9. Bezirk zwischen Alserstraße und Lazarettgasse. Dieses Grätzl ist geprägt von einer Mischung aus Ordinationen, Restaurants & Cafés, Supermärkten und Geschäften des täglichen Bedarfs und lässt keine Wünsche offen.

## Ausstattung Beschreibung

Die Fläche wird derzeit als Büro genutzt, wurde in den letzten Jahren laufend gepflegt und instandgehalten und befindet sich daher in sehr gutem Zustand.

Die Fläche verfügt über:

- 8 Räume, die teilweise straßenseitig, teilweise hofseitig orientiert sind
- alle Räume sind derzeit mit Kunststoffboden ausgestattet
- Toilette-Anlagen für Damen und Herren getrennt
- einen Kompressoranschluss, der bei Bedarf für medizinische Geräte genutzt werden kann
- verfügen über hochwertige Regalsysteme zur Aufbewahrung von Dokumenten

Zur Fläche im Erdgeschoß gehört ein ca. 128 m<sup>2</sup> großer Keller mit separatem hofseitigem Eingang. Der Keller befindet sich in sanierungsbedürftige Zustand.

Optional besteht zusätzlich die Möglichkeit eine zusätzliche ca. 38 m<sup>2</sup> große Lagerfläche im Erdgeschoß zu erwerben.

An der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet, der Verkauf der Fläche erfolgt daher als Wohnungseigentum.

Das Objekt ist noch 03/2026 vermietet, wird jedoch bestandsfrei übergeben.

In der Liegenschaft befindet sich noch eine weitere Fläche mit einer Größe von ca. 138 m<sup>2</sup>, die ebenfalls zum Verkauf angeboten wird. Es besteht die Möglichkeit beide Flächen als Paket zu erwerben.

Das Foto der Ordination wurden virtuell möbliert und entspricht nicht dem derzeitigen Zustand.

## Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr

3,0% des Kaufpreises Provision zuzügl. gesetzl. USt

Vereinbarung:

Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin.



Ordination 1



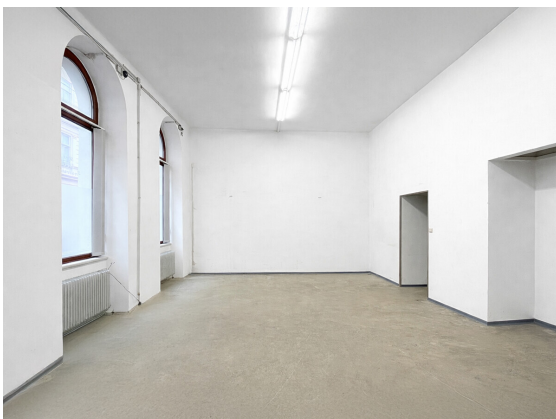
Wartezimmer



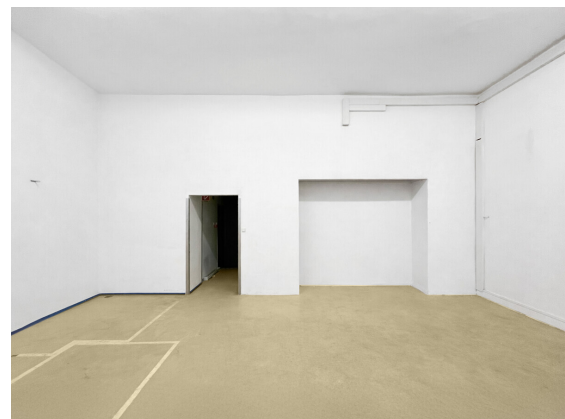
Empfang und Wartebereich



Eingang und Empfang



Eingang und Empfang Foto 2



Eingang und Empfang Foto 3



Ordination 2



Ordination 3 Foto 1



Ordination 3 Foto 2



## Ihre Ansprechpartnerin

**Frau Mag. Georgia Olbrich**  
Olbrich Immobilien  
Rosenhügelstraße 230 A  
1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: [georgia@olbrich-immo.at](mailto:georgia@olbrich-immo.at)

Web: [www.olbrich-immo.at](http://www.olbrich-immo.at)



## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.