

**Ordination in 2000 Stockerau | 148 m² Nutzfläche |
Erstbezug**



Warteraum / Empfang

Objektnummer: 6729/422

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathausplatz 7
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	2022
Nutzfläche:	148,36 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Keller:	3,64 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	865.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

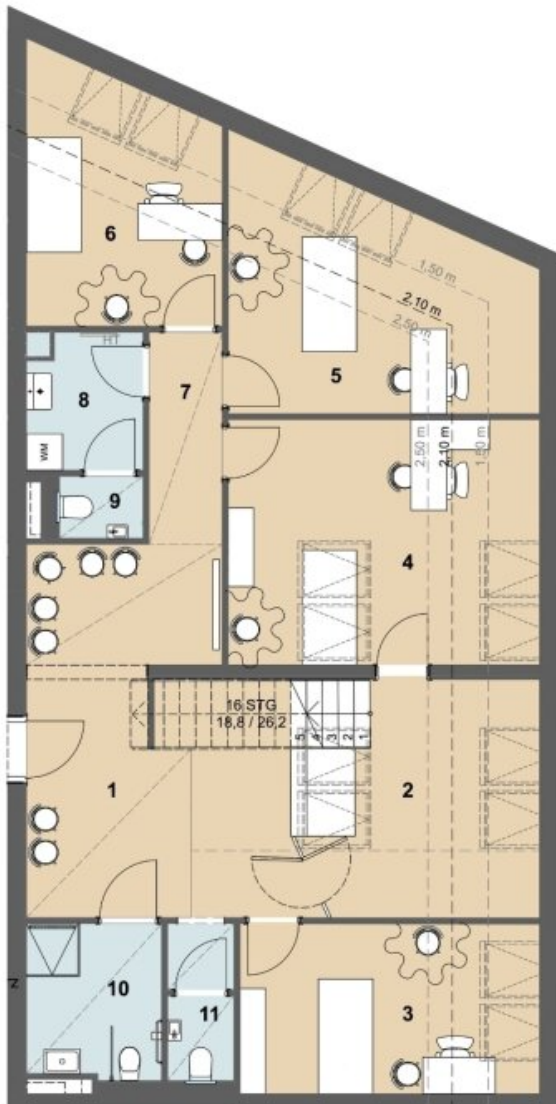




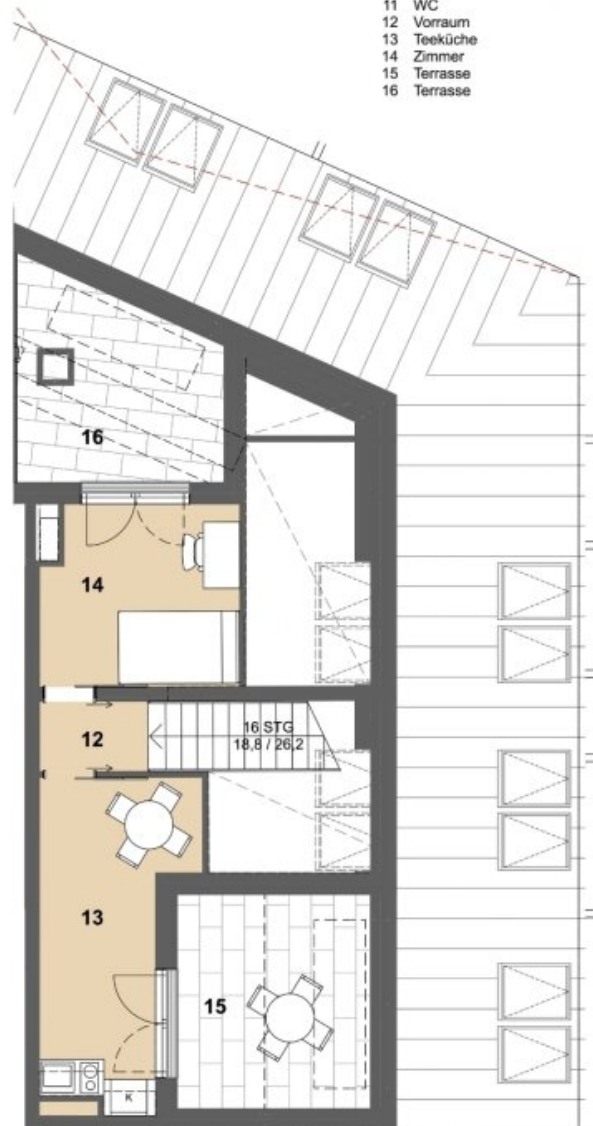




- 1 Warteraum
- 2 Empfang
- 3 Ordination 1
- 4 Ordination 2
- 5 Ordination 3
- 6 Ordination 4
- 7 Gang
- 8 Sanitär.
- 9 WC
- 10 barr. WC/Dusche
- 11 WC
- 12 Vorraum
- 13 Teeküche
- 14 Zimmer
- 15 Terrasse
- 16 Terrasse



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.



LAGEPLAN
M 1:200



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

TIEFGARAGE EINLAGERUNGSRÄUME



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

Objektbeschreibung

Im Herzen der historischen Altstadt von Stockerau, direkt am Rathausplatz, wird ein Neubauprojekt mit 20 exquisiten Eigentumswohnungen errichtet. Diese Wohnräume bieten eine Vielfalt an Größen, angefangen bei 57 m² bis hin zu großzügigen 128 m². Die Grundrisse sind innovativ gestaltet und reichen von 2 bis 5 Zimmer Wohnungen. Die Einheiten verwöhnen ihre Bewohner mit großzügigen Freiflächen wie eigenen Gärten, Balkonen oder Terrassen.

Ein ganz besonderes Highlight dieses Projekts ist der private Innenhof, der als einladender Treffpunkt und Oase der Entspannung für die Bewohner dient. Hier kann man die Gemeinschaft der Nachbarschaft genießen und sich erholen. Um das lebhaftes Flair der Altstadt zu bewahren, sind im Erdgeschossbereich des Gebäudes verschiedene Geschäfte vorgesehen, die das Herz der Stadt beleben, sowie ein Café mit einem charmanten Schanigarten.

Der architektonische Entwurf dieses Neubauprojekts zeichnet sich durch eine klare und zeitlose Ästhetik aus und fügt sich harmonisch in die bestehenden Gründerzeitbauten der Altstadt ein. Die Wohnungen zur Straßenseite hin bieten einen unvergleichlichen Ausblick auf den prachtvollen Rathausplatz mit seinem historisch bedeutenden Rathaus und seiner beeindruckenden barocken Fassade.

Highlights

- Bodenbelag: Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Fenster/Fenstertüren: Alu-Holzfenster-3Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- Innentüren mit Holzumfassungszargen und Röhrenspanplatte
- Fußbodenheizung individuell regulierbar, Fernwärme
- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich
- Wasserauslass bei Terrassen/Gärten
- Begrünte Begegnungszone im Hof
- ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Tiefgarage mit 19 PKW Stellplätzen

Über die Ordination

Diese Gewerbeimmobilie bietet ein vielseitig nutzbares Raumangebot und eignet sich ideal für unterschiedliche Geschäftszwecke. Auf einer Gesamtfläche von 148 Quadratmetern bietet sie insgesamt 4 Ordinationen sowie zwei Terrassen.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen einladenden Warteraum, der Ihren Besuchern einen angenehmen Aufenthalt ermöglicht. Der großzügige Empfangsbereich strahlt Professionalität aus und bietet ausreichend Platz für Ihre administrativen Tätigkeiten. Die Immobilie verfügt über mehrere Behandlungs- oder Arbeitsräume, darunter Ordinationen unterschiedlicher Größen. Diese Räume bieten Ihnen Flexibilität bei der Nutzung und können den spezifischen Anforderungen Ihres Unternehmens angepasst werden.

Ein Gang verbindet die verschiedenen Räume und optimiert die Raumnutzung. Ein Sanitärraum und mehrere separate WCs stehen Besuchern und Mitarbeitern zur Verfügung. Für zusätzlichen Komfort bietet die Immobilie auch ein barrierefreies WC mit Dusche. Eine gut ausgestattete Teeküche bietet Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und Pausen.

Darüber hinaus verfügt die Gewerbeimmobilie über zwei großzügige Terrassen. Diese Außenflächen bieten Ihnen die Möglichkeit, Pausen im Freien zu genießen oder informelle Meetings unter freiem Himmel abzuhalten.

Die Raumaufteilung im Detail

- Warteraum
- Empfang
- Ordination 1
- Ordination 2
- Ordination 3
- Ordination 4
- Gang
- Sanitärraum
- WC
- Barrierefreies WC mit Dusche

- WC
- Vorraum
- Teeküche
- Zimmer
- Terrassen mit 26,98 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <75m
Klinik <8.400m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <600m
Schule <400m
Universität <9.075m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <75m

Sonstige

Bank <25m

Geldautomat <50m

Post <375m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <550m

Bahnhof <550m

Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap