



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilien treuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilien treuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

MODERNE ORDINATION MIT GARTEN



Empfang

Adresse: Rosenhof 1/43, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel

WOHNFLÄCHE

RD. 95 M²

ZIMMER

3

Kaufpreis: 239.000€

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

Highlights:

- Barrierefrei gestaltbar (Zugang und WC)
- Heller, freundlicher Empfangsbereich
- 2 große Sprechzimmer
- viele öffentliche Parkplätze vor dem Haus (Gratisparken)
- 1 Behindertenparkplatz direkt vor der Ordination
- öffentliche Verkehrsmittel (BUS, S-Bahn) in Gehdistanz
- Apotheke in kurzer Gehdistanz

Diese ansprechende Ordination im Herzen von Wolkersdorf bietet Ihnen auf durchdachter Raumaufteilung und hellem Ambiente ideale Voraussetzungen für eine Praxis und ist straßenseitig über wenige Stufen erreichbar. Die Top ist Teil der Wohnhausanlage Rosenhof mit 60 Wohnungen und wurde im Jahr 1994 errichtet.

Beim Betreten der Ordination empfängt Sie ein **großzügiger Empfangsbereich mit integriertem Wartebereich**, der durch seine offene Gestaltung und freundliche Lichtverhältnisse sofort einladend wirkt. **Vom Warteraum aus genießt man einen beruhigenden Blick in den grünen Garten**, der für eine entspannte Atmosphäre sorgt und den Aufenthalt besonders angenehm gestaltet. Über den Garten ist ein barrierefreier Zugang sichergestellt. Der Garten mit großem Baum in der Mitte lässt sich für Gruppentherapien im Sommer oder als Entspannungsort für Pausen nutzen.

Die Praxis verfügt über **zwei Ordinationsräume** sowie **zwei separate Behandlungsräume** (diese sind durch eine Wand in Form eines Sichtschutzes abgetrennt), ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten oder Teamarbeit im medizinischen oder therapeutischen Bereich.

Das **Badezimmer** ist mit einem Handwaschbecken, einer Baxi Gastherme, einer kleinen Garderobe und einem WC ausgestattet. Durch die Größe des Badezimmers bietet sich der Umbau auf ein Behinderten-WC im Bedarfsfall an. Das Patienten-**WC** befindet sich direkt beim Eingang und verfügt über ein Handwaschbecken.

Ein Tiefgaragen-**Stellplatz** ist in der Wohnhausanlage mit kurzer Gehdistanz sorgt für Komfort für den behandelnden Arzt. Der Ordination ist ein Kellerabteil zugeordnet, dieses eignet sich für die Lagerung unkritischer Materialien.

Im Objekt selbst befindet sich ein Glasfaseranschluss, laut dem Anbieter A1 verfügt das Internet über 150Mbit/s Download und 30Mbit/s Upload Geschwindigkeit.

Die monatlichen Kosten in Summe EUR 908,46 betragen:

- Betriebskostenkonto: EUR 532,88
- Rücklage: EUR 375,58

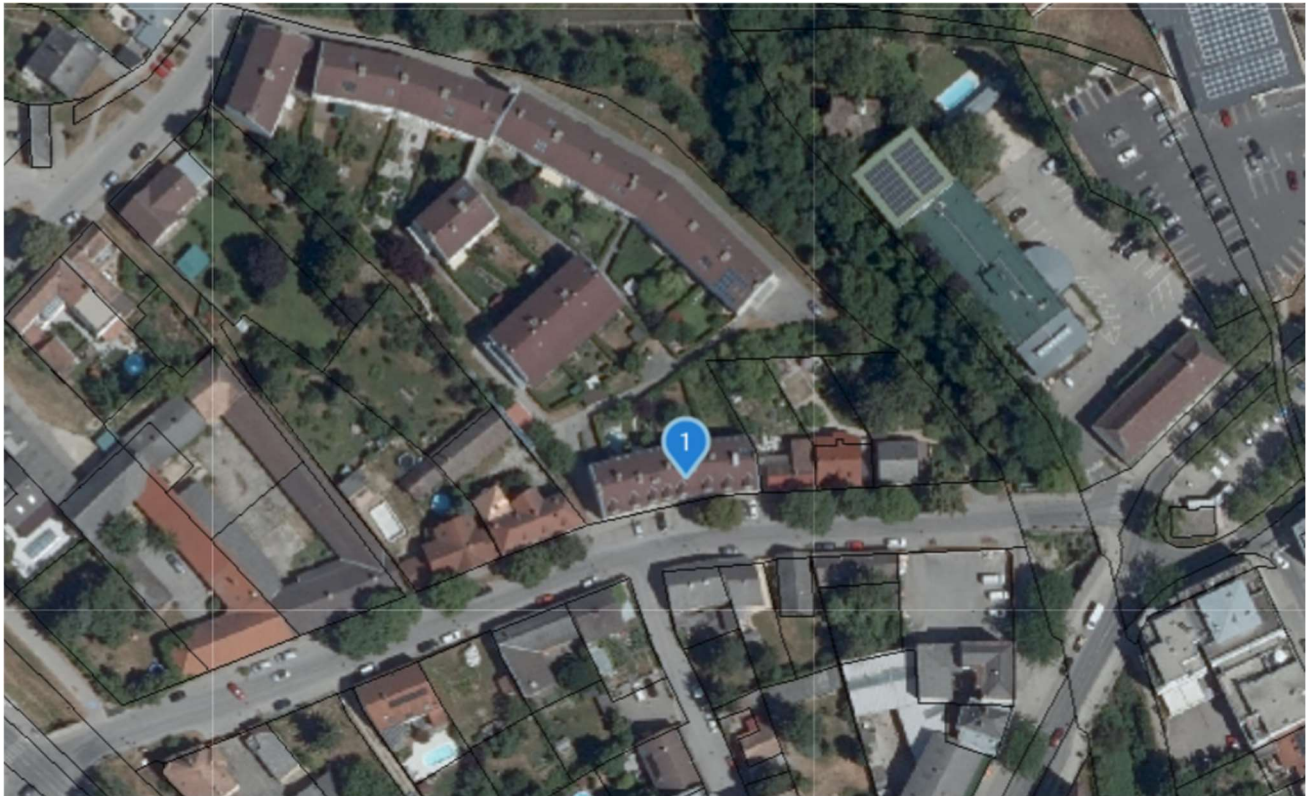
Der Stand der Rücklage (Reparaturfonds) für die gesamte Liegenschaft beträgt EUR 264.902,36 zum 31.12.2024. Das verkaufsgegenständliche Top ist laut Wohnungseigentumsvertrag als Ordination gewidmet.

RAUMAUFTEILUNG

Empfang/Wartebereich	rd. 34m ²
WC (Patient)	rd. 2m ²
Ordination 2	rd. 9m ²
Ordination 1	rd. 21m ²
Behandlungsräume 1+2	rd. 24m ²
Badezimmer (mit WC intern)	rd. 5m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Wolkersdorf wird das „Tor zum Weinviertel“ genannt und es wird viel unternommen um die Lebensqualität im Ort hochzuhalten. In Wolkersdorf gibt es mehrere Supermärkte (Penny, Hofer, Spar, Billa), Fachhändler, zwei Tankstellen, Bäcker, Fleischer, einen Bahnhof, mehrere Heurige, mehrere Banken, Kindergärten, Schulen sowie Allgemeinmediziner und andere Ärzte.

Mit dem Fahrrad erreichen Sie in unter 10 Minuten:

- Spar, Billa, Penny und Hofer
- Biogreisslerei
- Tabaktrafik
- Gastronomiebetriebe
- Postpartner
- Apotheke
- BIPA
- Banken (Volksbank, Raika, Oberbank, Erste Bank)

Die Immobilie weist einen kurzen Weg zur Autobahn-Anschlussstelle (A5) Richtung Wien. Der Bahnhof Wolkersdorf ist nur ein paar Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Mit der Schnellbahn erreichen Sie Wien Leopoldau (U1) in nur 15 Fahrminuten in einem Halbstundentakt zuzüglich Schnellzüge.

Alle drei Kindergärten in Wolkersdorf, die Volksschule sowie die Neue Mittelschulen und ein öffentliches Gymnasium (Langform), eine öffentliche Bibliothek sind in wenigen Minuten entfernt.

Die Gemeinde Wolkersdorf verfügt über eine große Auswahl an Ärzten (Kassen und Wahlarzt) u.a. Augenärzte, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Neurologen, Gynäkologen, viele sind davon in rund 15 Gehminuten bzw. 10 Fahrradminuten Entfernung erreichbar.

Das Schloss Wolkersdorf ist mit dem angrenzenden Schlossteich ein beliebtes Ausflugsziel im Sommer, ebenso wie das Sommerbad, welches als Freibad zur Abkühlung einlädt.

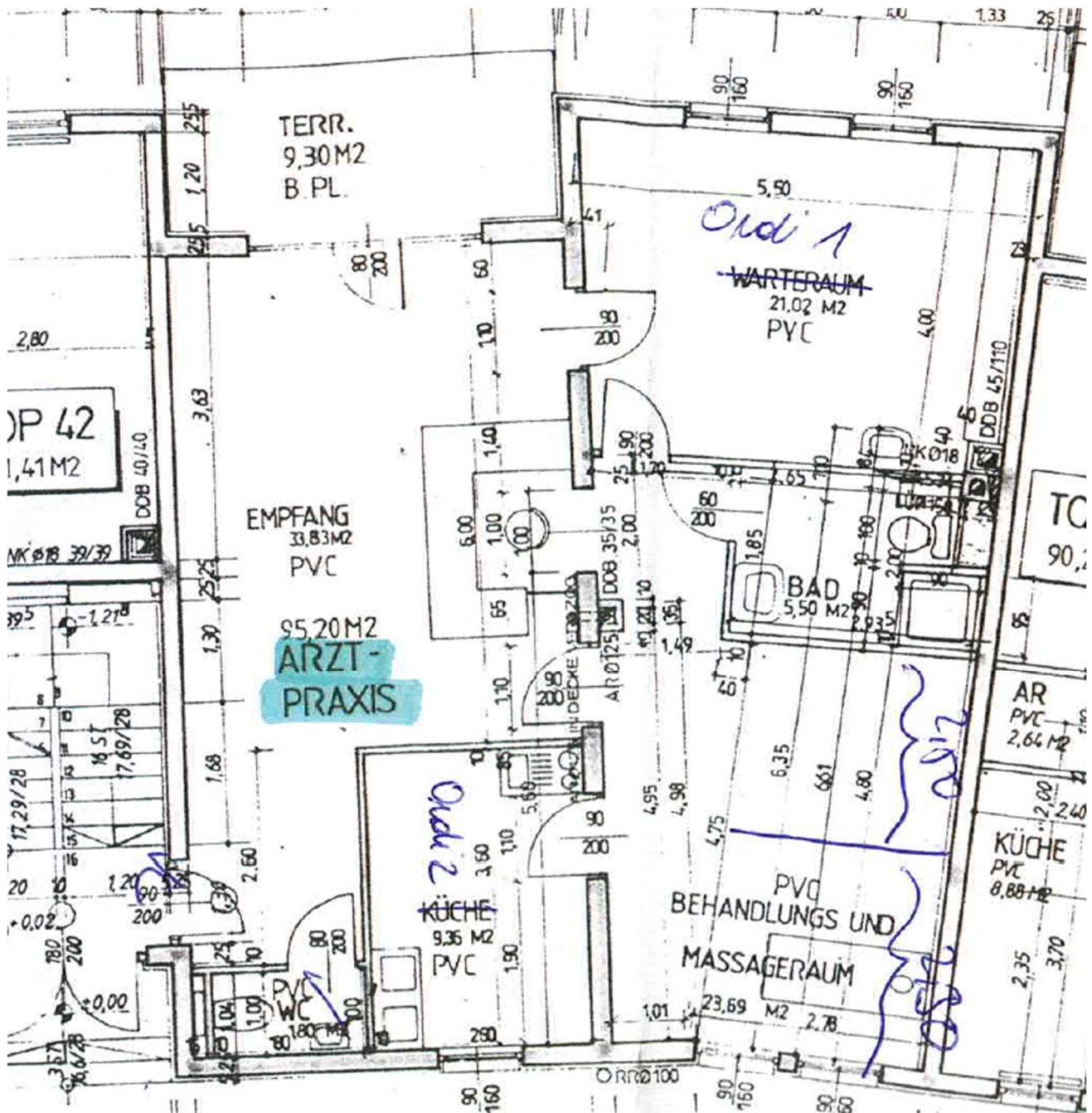
Wolkersdorf hat ein aktives Vereinsleben. Neben Ballsportarten, Musik bis zu Schach im Verein stehen Wander-, Fitness-, Skater- und Radwege zur Verfügung. Nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt befindet sich ein Abenteuerspielplatz für Kinder.

Wolkersdorf bietet im Winter nicht nur eine Kunst-Eislaufbahn, auch Indoorklettern bietet eine Gelegenheit für Freizeitspaß.

Für eine große Shoppingtour erreichen Sie in ca. 11 Autominuten das G3 Shopping Resort in Gerasdorf. Hier finden Sie bis zu 130 Shops /Gastronomiebetriebe und seit neuesten auch eine Sportwelt.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 450m
Ärztliche Versorgung	Ca. 350m
Bushaltestelle	Ca. 230m
Autobahn	Ca. 1,5km
Bahnhof	Ca. 850m



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Ordination
Adresse	Rosenhof 1/43, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	239.000€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt (7.170€ zzgl. USt)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Nutzfläche	Ca. 95 m² zzgl. Kellerabteil
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	ca. 9 m²
Garten	Ca. 130m²

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	10.11.2031
End-Energieverbrauch/-bedarf	77,0 kWh/(m²*a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,77
Energieträger	Gas



Außenansicht



Empfang



Empfang



Wartezimmer



Warteraum



Behandlung 1



Behandlung 1



Behandlung 1



Behandlung 2



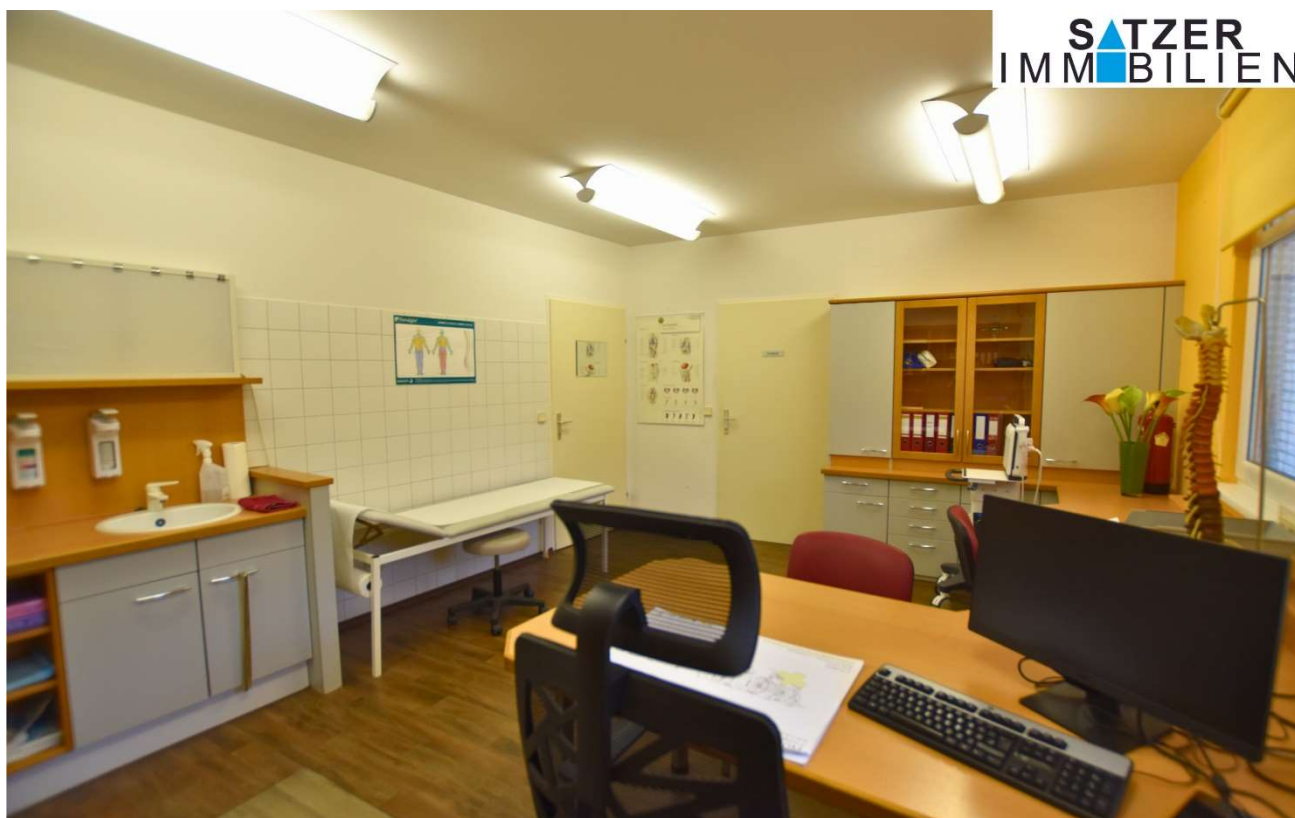
Behandlung 2



Ordination 1



Ordination 1



Ordination 1



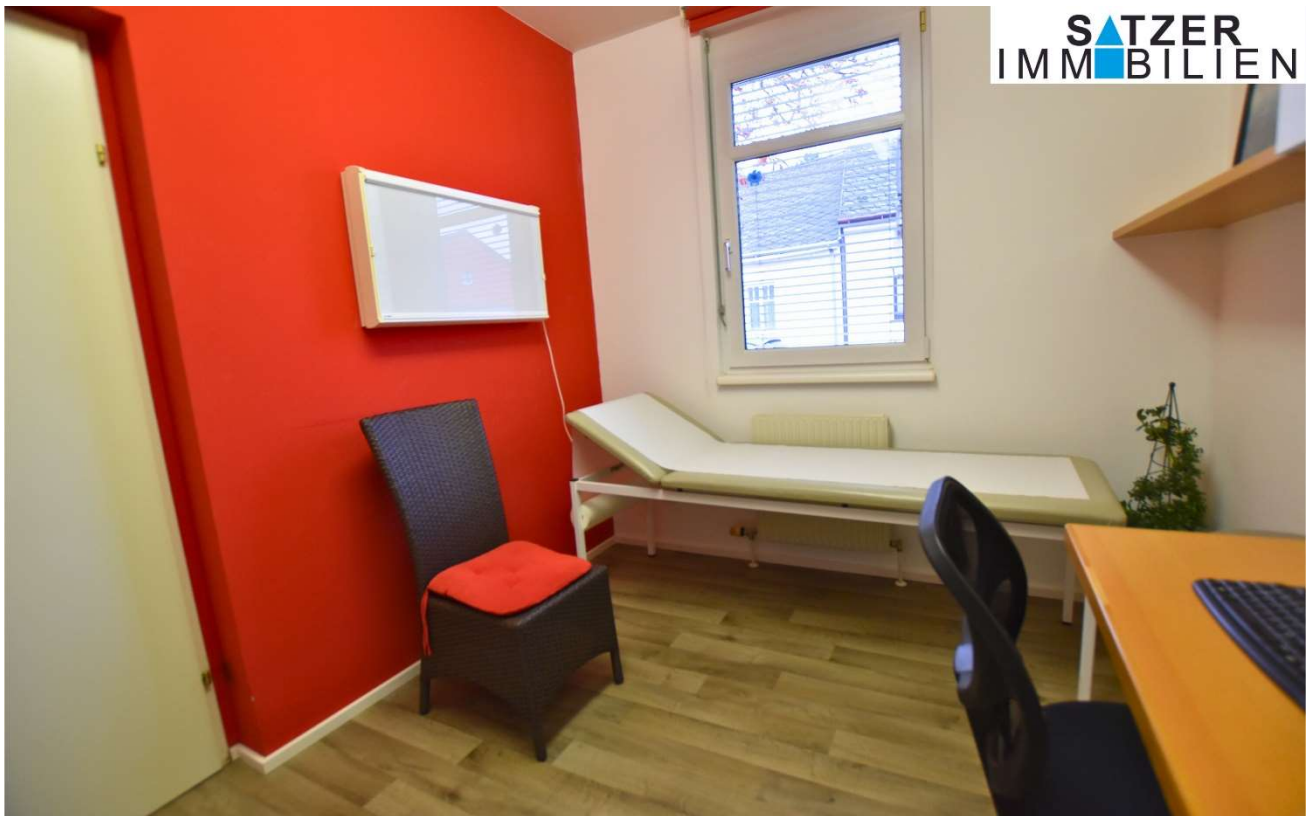
Ordination 2



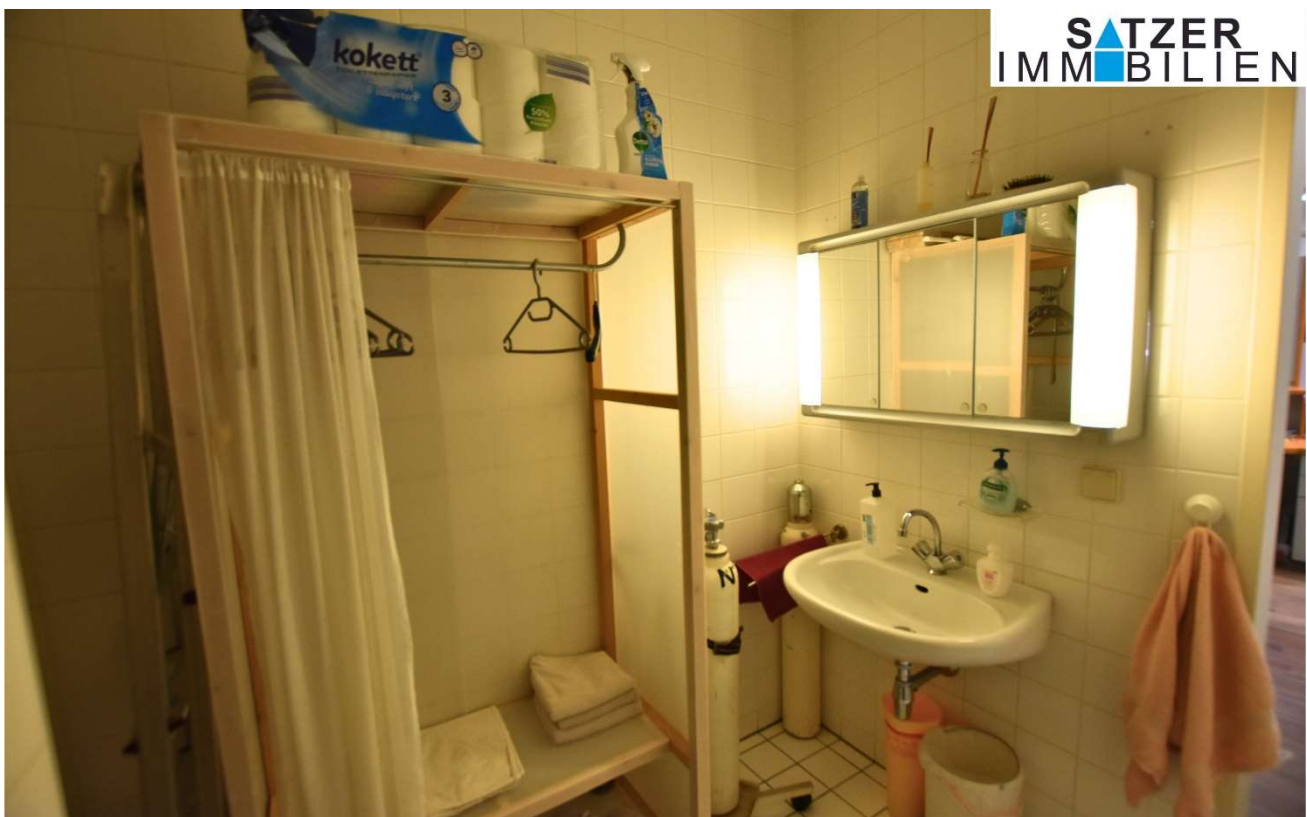
Ordination 2



Ordination 2



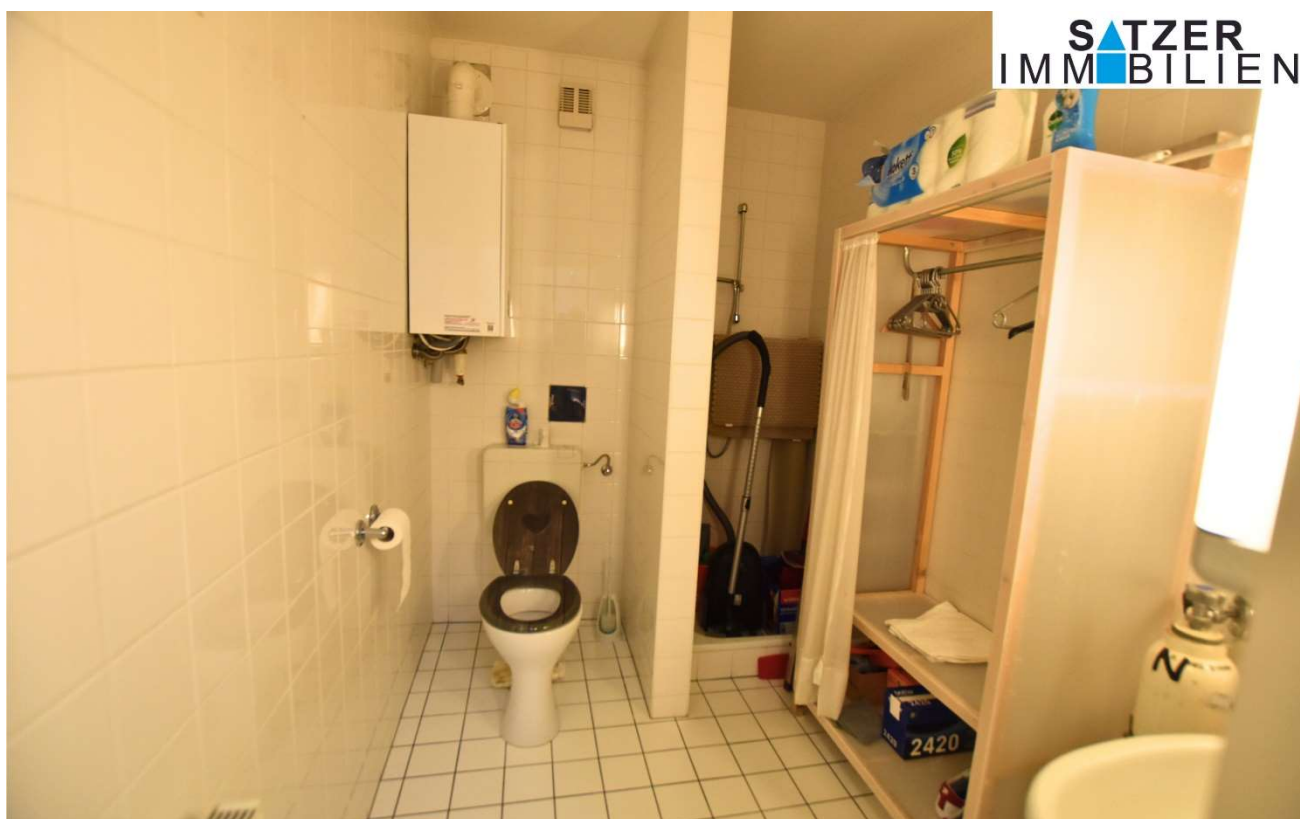
Ordination 2



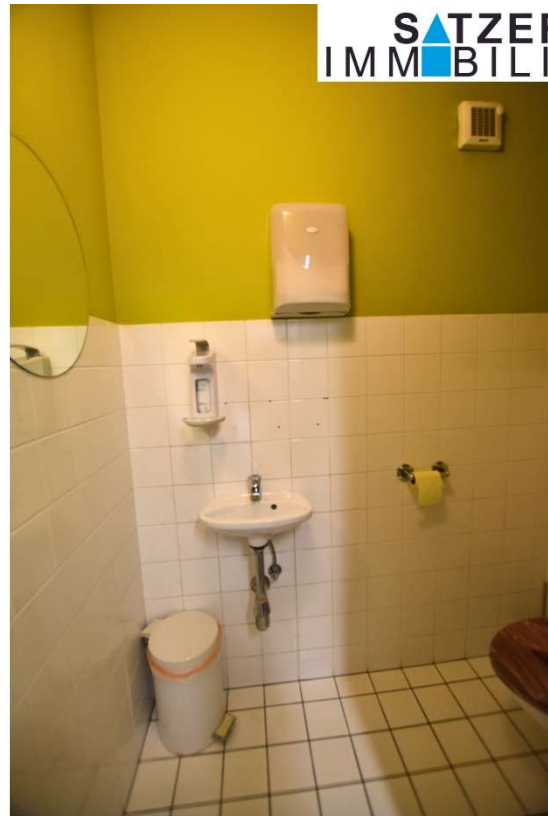
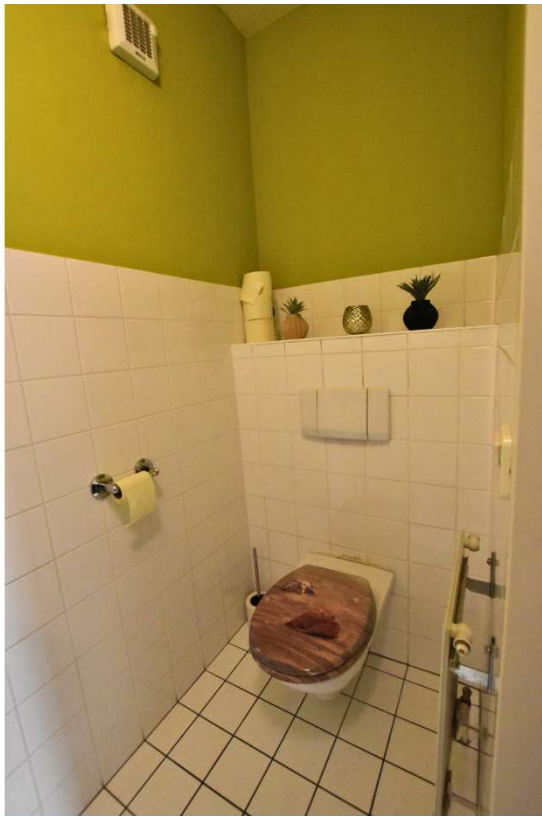
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC



Garten



Garten



Garten



Stellplatz



Umgebung



Umgebung



Müllplatz



Rasenfläche

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilienrehand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 7.170,00 zzgl. 20% USt an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.