



3001 Mauerbach, Hauptstraße 190

Flexible Büro- und Ordinationsflächen in Mauerbach – einzeln oder
gemeinsam nutzbar

Verkauf / Vermietung / Mietkauf:
Mag. Erich Habesohn, habesohn@realyzer.at, 0699 100 699 87

Objektbeschreibung / Büro- und Ordinationsflächen

In 3001 Mauerbach, Hauptstraße 190, stehen zwei flexibel nutzbare Büro- bzw. Ordinationsflächen im Erdgeschoss eines bereits weit fortgeschrittenen Bestands- und Ausbauprojekts zur Verfügung.

Das Projekt Mauerbach ist kein klassisches Wohn- oder Gewerbeprojekt „auf der grünen Wiese“, sondern ein sorgfältig renoviertes Bestandsobjekt mit besonderer Struktur: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftsflächen, die einzeln oder gemeinsam genutzt werden können. Darüber entstehen zwei großzügige Maisonette-Wohnungen mit großen Terrassen und Gartenanteilen.

Sowohl die Erdgeschossflächen als auch die Maisonette-Wohnungen befinden sich innen derzeit im Zustand „Edelrohbau“ und können daher noch individuell ausgebaut bzw. ausgestattet werden. Gerade darin liegt ein besonderer Vorteil: Zukünftige Nutzer können ihre Büro-, Praxis- oder Ordinationsfläche noch an die eigenen Anforderungen anpassen – etwa bei Raumaufteilung, Böden, Sanitär, Elektroplanung, Beleuchtung, Anschlüssen, Oberflächen und Materialwahl.

Die beiden Einheiten eignen sich besonders für Nutzer, die eine gut erreichbare, kompakte und wirtschaftlich gut darstellbare Fläche im Wienerwaldumfeld suchen. Angesprochen werden insbesondere Ärzte, Therapeuten, Berater, Dienstleister, Freiberufler und kleinere Unternehmen, die keine große innerstädtische Büroadresse benötigen, aber Wert auf eine professionelle Arbeitsumgebung mit Nähe zu Wien legen.

Ein besonderer Vorteil ist die flexible Struktur: Die beiden Einheiten können getrennt genutzt oder zu einer größeren zusammenhängenden Geschäftsfläche mit rund 110 m² verbunden werden. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Einzelunternehmer als auch für Gemeinschaftspraxen, Therapiegemeinschaften oder größere Beratungs- und Dienstleistungsnutzungen.

Flächenübersicht

Top 1 – Büro / Ordination / Praxisfläche

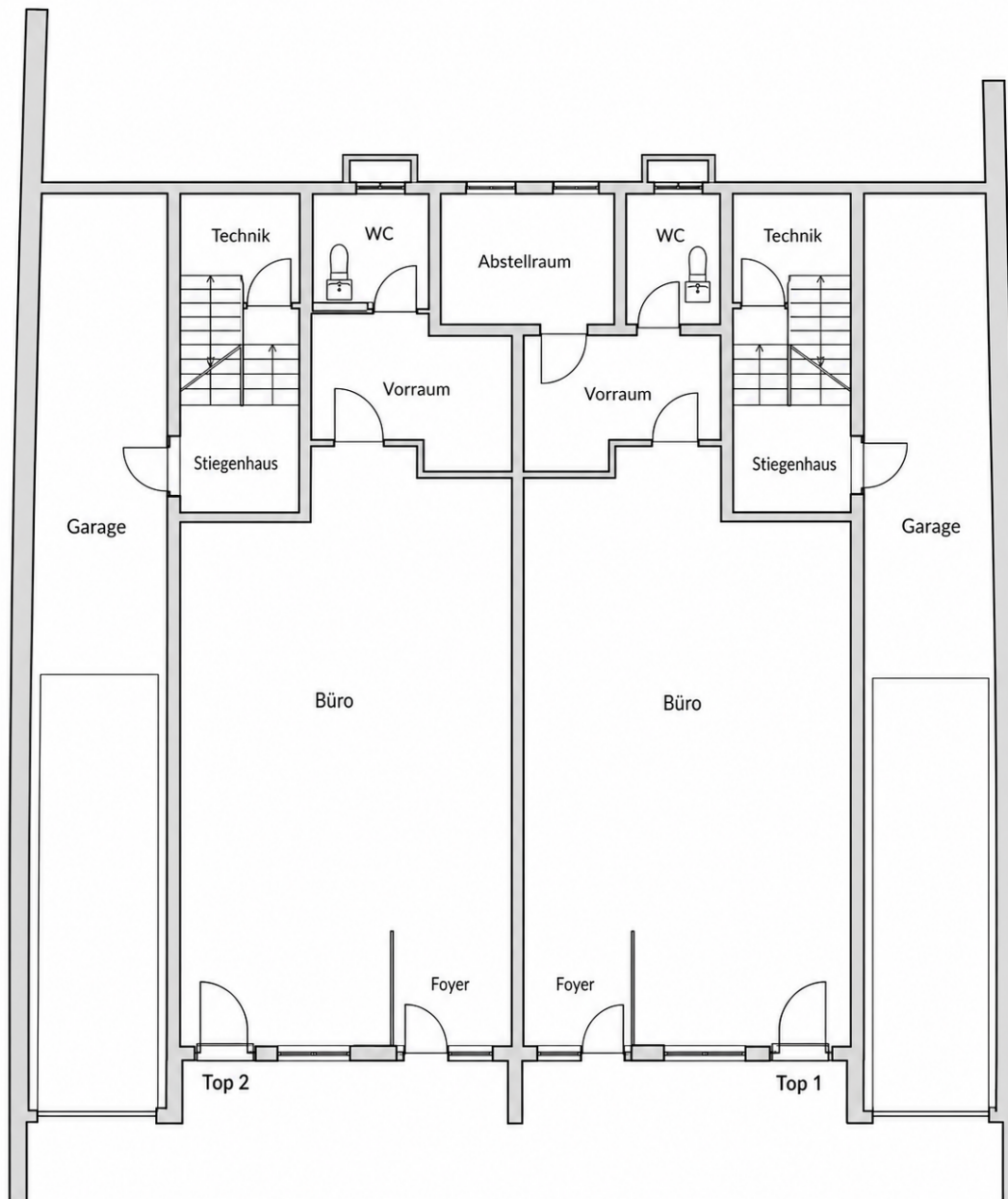
Nutzfläche: ca. 58,71 m²

Top 2 – Büro / Ordination / Praxisfläche

Nutzfläche: ca. 51 m²

Top 1 + Top 2 gemeinsam

Gesamtfläche: ca. 110 m²



Raumstruktur / Nutzungskonzept

Top 1 ist mit rund 58,71 m² die größere der beiden Erdgeschossflächen. Die Einheit eignet sich gut als eigenständige Büro-, Praxis- oder Ordinationsfläche und bietet ausreichend Raum für eine professionelle Nutzung mit Empfangs-/Wartebereich, Behandlungs- oder Beratungsraum, Nebenflächen und Sanitärbereich.

Top 2 umfasst rund 51 m² und bietet eine kompakte, gut kalkulierbare Flächengröße. Gerade für Einzelunternehmer, Therapeuten, Berater oder kleinere Dienstleister kann diese Größe ideal sein: ausreichend professionell, aber wirtschaftlich nicht überdimensioniert.

Bei gemeinsamer Nutzung entsteht eine zusammenhängende Einheit mit rund 110 m². Diese Variante ist besonders interessant für eine Gemeinschaftspraxis, eine Therapiegemeinschaft, ein größeres Beratungsbüro oder eine Kombination aus Empfang, mehreren Behandlungs-/Besprechungsräumen und Nebenflächen.

Die konkrete Innenaufteilung kann im Zuge des weiteren Ausbaus noch auf die jeweilige Nutzung abgestimmt werden. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Flexibilität – ein wesentlicher Vorteil gegenüber bereits fertig ausgebauten Standardflächen.

Nutzungsmöglichkeiten

Die Erdgeschossflächen eignen sich insbesondere für:

- Arztordination oder Wahlarztpraxis
- Physiotherapie, Ergotherapie, Massage oder Psychotherapie
- Therapie-, Coaching- oder Beratungsräume
- Steuerberatung, Versicherungsbüro oder Unternehmensberatung
- kleines Planungs-, Architektur- oder Ingenieurbüro
- Kosmetik, medizinische Fußpflege oder Gesundheitsdienstleistung
- lokaler Dienstleister oder Nebenstandort eines Unternehmens

Gastronomie ist nicht möglich.

Die Erdgeschosslage ermöglicht einen niederschweligen Zugang und macht die Flächen besonders interessant für Nutzungen mit Kunden-, Klienten- oder Patientenverkehr. Gleichzeitig bleiben die Einheiten aufgrund ihrer Größe wirtschaftlich überschaubar.

Ausbausituation und Mitgestaltung

Die Geschäftsflächen befinden sich innen derzeit im Zustand „Edelrohbau“. Dieser Ausbaustand sollte nicht als Nachteil, sondern als besonderer Vorteil verstanden werden: Der zukünftige Nutzer kann die Fläche noch auf seine beruflichen Anforderungen abstimmen.

Mitgestaltung ist insbesondere möglich bei:

- Bodenbelägen
- Wand- und Oberflächenmaterialien
- Sanitärbereich
- Elektroplanung, Steckdosen und Anschlüssen
- Türen und Oberflächen
- gegebenenfalls spezifischen Anforderungen für Praxis- oder Therapienutzung

Damit können die Flächen entweder funktional und kostenbewusst oder höherwertig und repräsentativer ausgebaut werden – je nach Bedarf des künftigen Nutzers.

Preis- und Mietvarianten

Für die beiden Geschäftsflächen sind Kauf, Miete oder eine Mietkaufvariante möglich.

Top 1

Nutzfläche: ca. 58,71 m²

Kaufpreis: € 175.000,-

Monatsnettomiete: € 885,- exkl. USt.

Top 2

Nutzfläche: ca. 51 m²

Kaufpreis: € 150.000,-

Monatsnettomiete: € 765,- exkl. USt.

Top 1 + Top 2 gemeinsam

Gesamtfläche: ca. 110 m²

Kaufpreis: € 320.000,-

Monatsnettomiete: € 1.650,- exkl. USt.

Alle Kaufpreise verstehen sich exkl. Kaufnebenkosten und Maklerprovision.

Die Monatsnettomieten verstehen sich exkl. USt., Betriebskosten und etwaiger Mietvertragskosten.

Mietkaufmodell

Ein seltenes Modell ist die mögliche Mietkaufvariante: Die Geschäftsfläche kann zunächst gemietet und später gekauft werden. Damit entsteht ein attraktiver Weg für Interessenten, die sich die Fläche bereits jetzt sichern, beim Ausbau mitgestalten und später Eigentum erwerben möchten.

Dieses Modell kann besonders für Selbständige, Ärzte, Therapeuten oder kleinere Unternehmen interessant sein, die ihre berufliche Nutzung langfristig planen möchten, aber den Kauf nicht sofort umsetzen wollen.

Die konkrete Ausgestaltung des Mietkaufmodells erfolgt vorbehaltlich rechtlicher und steuerlicher Abstimmung.

Arbeiten und Wohnen an einer Adresse

Besonders interessant ist das Projekt für Selbständige, Freiberufler, Therapeuten, Berater oder Ärzte, die Arbeiten und Wohnen an einem Standort verbinden möchten.

Im Obergeschoss entstehen zwei großzügige Maisonette-Wohnungen mit jeweils rund 102 m² Wohnfläche, großer Terrasse, Gartenanteil und möglicher individueller Ausstattung. Dadurch ergibt sich die seltene Möglichkeit, die berufliche Nutzung im Erdgeschoss und das private Wohnen im selben Haus zu kombinieren.

Die Vorteile liegen auf der Hand: kurze Wege, klare Trennung zwischen beruflicher und privater Nutzung, eine professionelle Adresse im Erdgeschoss und gleichzeitig großzügiges, hausähnliches Wohnen mit Terrasse und Garten.

Diese Kombination ist nicht für jeden Interessenten relevant, kann aber für die richtige Zielgruppe ein entscheidender Mehrwert sein.

Lagebeschreibung Mauerbach

Mauerbach liegt im grünen Wienerwald und verbindet naturnahes Umfeld mit der Nähe zu Wien. Der Standort eignet sich besonders für Menschen und Unternehmen, die bewusst nicht in einer klassischen innerstädtischen Bürolage arbeiten möchten, aber dennoch die Nähe zum westlichen Wiener Stadtrand, zu Purkersdorf, Gablitz und Wien schätzen.

Die Umgebung bietet eine ruhige, grüne und gewachsene Struktur. Nahversorgung, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in Mauerbach bzw. im nahen Umfeld vorhanden.

Für Büro-, Beratungs-, Therapie- und Ordinationsnutzungen bietet Mauerbach ein attraktives Einzugsgebiet: eine lokale Bevölkerung, das Wienerwaldumfeld sowie die Nähe zu Wien-West. Gerade Nutzungen im Gesundheits-, Beratungs- und Dienstleistungsbereich können von dieser Kombination profitieren.

Zusammenfassung

Die beiden Geschäftsflächen im Erdgeschoss des Projekts Mauerbach bieten eine flexible und vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Büro, Ordination, Praxis, Therapie oder Dienstleistung.

Die zentrale Qualität liegt im Gesamtpaket:

- flexible Geschäftsflächen im Erdgeschoss
- Top 1 ca. 58,71 m²
- Top 2 ca. 51 m²
- gemeinsam rund 110 m² nutzbar
- einzeln oder zusammenlegbar
- Edelrohbau mit individueller Ausbaumöglichkeit
- Kauf, Miete oder Mietkauf denkbar
- geeignet für Büro, Ordination, Therapie, Beratung und Dienstleistung
- Arbeiten und Wohnen an einer Adresse möglich
- Wien-Nähe und Grünlage in Mauerbach

Wenn das Objekt Ihr Interesse geweckt hat, schicken Sie uns bitte eine Anfrage. Wir übermitteln Ihnen gerne weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.