Dr. Vospernik Immobilien GmbH

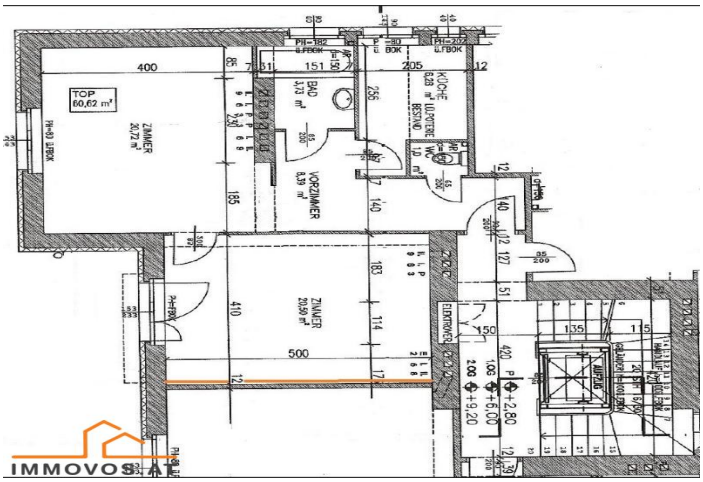
Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

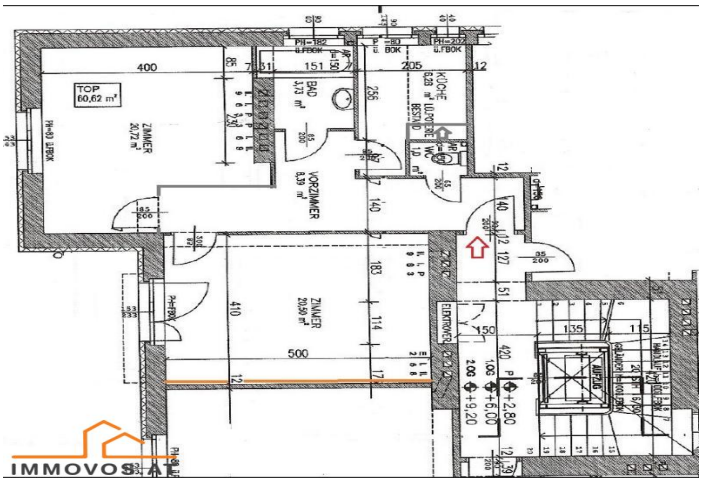
Maria Zeiler

+43 664 / 142 57 35
+43 (0)1 / 718 48 02
zeiler@immovos.at

Datum: 17. 10. 2026

GERSTHOFER ZENTRUM/SALIERIGASSE: ADRETTE 60 M2 MIT PERFEKTER ORDINATIONSEIGNUNG + 2 GETRENNT BEGEHBARE ZIMMER + BALKON-ANBAU MÖGLICH





ÜBERBLICK

Objekt ID:	45982
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18.,Währing
Ort:	Wien 18.,Währing
Lage:	Salierigasse/Gersthofer Zentrum
Verkehrsanbindung:	S-45 Gersthof, Bus 10A, 40, 41, 9

KOSTEN

Preis:	€ 375.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 137,30
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 20,73
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 173,83
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Beim Gersthofer Zentrum am Ende der Salierigasse bietet dieser Altbau aus den 1930er Jahren mit bereits gedämmter Außenfassade eine perfekte Eignung für eine Ordination oder Praxis:

- ca. 60 m2 Wohnnutzfläche im 1. Liftstock mit Südwest-Ausrichtung u. 2 sonnigen Zimmern mit jew. ca. 20 m2
- Wohnungseigentumsbegründung in Vorbereitung: Die Widmung für eine Ordination/Praxis/Büro oder eine Kombination aus Wohnen/Büro kann beim Kauf noch vereinbart werden.
- einfacheres Prozedere bei Zustimmung zur Installation einer baubew.pflichtigen Klimaanlage oder bei Anbringung eines Hinweisschildes
- Anbau eines Balkones möglich, Begutachtung durch ein Arch.Büro bereits erfolgt
- Zugang zum Gebäude über ein sanft geneigte Rampe
- barrierefreier Zutritt: moderner Lift direkt ab dem Erdgeschoß ohne Zwischenstufen oder Hürden u. Liftausstieg im 1. Stock + neues Eingangsportal mit

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	60,00 m²
Kellerfläche ca:	1,50 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1932
Geschosse:	5
Stockwerk:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	39,14 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,07
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✔
Einbauküche	✔
Lift	✔
Keller	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Fahrradraum	✔
Isolierfenster	✔
Gartennutzung	✔
Kamin	✔

Gegensprechanlage
- schöner Eiche-Parkettboden in den Zimmern + im Vorraum
- angenehme Raumhöhe in den Zimmern von ca. 2,8 m
- einfach zu bedienende Heizung über Gas-Kombitherme mit Radiatoren in den Räumen
- ausgezeichnete Energiekennzahl
- trockener Hauskeller im EG
- begrünter Vorgarten mit gepflegten Allgemeinflächen als Abstandsfläche zur Straße

Die Vorteile dieses Angebotes:
- 2 getrennt begehbare Zimmer möglich durch Abtrennung eines zentralen Gangbereiches in Leichtbauweise
- WE-Begründung in Vorbereitung, daher keine langwierige Zustimmung zur nötigen Widmung erforderlich
- Platz für einen WM-Anschluss im Bad vorhanden
- WC vergrößerbar für eine Waschgelegenheit
- funktionales Bad mit Wanne, Waschplatz u. Therme gut nutzbar
- Küche mit Außenfenster als Teeküche bereits vorhanden
- Platz für einige Stühle als Wartebereich bzw. für eine Garderobe im Vorraum
- Die breite Fensterlaibung bietet ausreichend Platz für die Anbringung von Rollladen od. Außenjalousien.

Die Lage besitzt bereits vorstädtischen Charakter durch die gepflegte Umgebung inmitten von Mehrfamilienvillen mit Gärten u. vielen Freiflächen - sie bietet ein angenehmes Ambiente für eine Praxis.

Über die Salierigasse gelangt man in wenigen Minuten ins Zentrum Gersthofs mit ausgezeichnetem Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln wie S-45 Anschluss und den Linien 9, 10A, 40, und 41.
Dort befinden sich alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten, u.a. die nächste Apotheke, Reformhaus, Drogeriemärkte, Supermärkte und Fachgeschäfte oder eine gute Auswahl an Gastronomie.

Ein kaufkräftiges Publikum schätzt diese Vorteile u. hat den 18. Bezirk zu einer äußerst beliebten Wohnlage gemacht. Dies hat schon zahlreiche gewerbliche Nutzer zu einer Niederlassung in den umliegenden Straßenzügen bewogen, u.a. am Beginn der Herbeckstraße.

Das Gebäude von 1932 mit funktionalem Design und jeweils 3 Einheiten pro Etage wurde 2011 im Zuge eines

Dachgeschoß-Ausbaus saniert, ein moderner 4-5 Personen-Lift errichtet, die Fassade saniert und ebenso die haustechnischen Einrichtungen erneuert. Trockener Keller mit neu geschaffenen Abteilen (Alu-Abtrennungen, Estrich). Versperrter Fahrradraum vorhanden.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgt beim Verkauf, die Erstellung eines zeitgemäßen WE-Vertrages und eines Nutzwertgutachtens wird durch den Verkäufer bzw. den WE-Organisator in Auftrag gegeben.
Nach erfolgter Begründung kommen zu den verkehrsüblichen Betriebskosten die Beiträge zur Rücklage hinzu, die aufgrund gesetzlicher Erfordernisse in Höhe von dzt. EUR 1,06 pro m2 zu bilden ist (valorisiert).

Begehrter Kaufpreis: EUR 375.000,-- zzgl. Vermittlungshonorar von 3 % + 20 USt. (brutto 3,6 %) sowie die bei Kaufabwicklung üblichen Kaufnebenkosten. Wir weisen darauf hin, dass unter bestimmten Bedingungen die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % nicht zum Tragen käme.

Ein 2. Objekt mit ca. 67 m2 Nutzfläche direkt angrenzend ist ebenfalls verkäuflich.

Wenn Sie Praxisräume in gepflegter Umgebung in Wien 18 suchen, lohnt sich der Blick auf dieses Angebot! Gerne geben wir Ihnen Auskunft: Maria Zeiler, Tel. 0664 142 57 35 oder email: zeiler@immovos.at

Durch die laufende Geschäftstätigkeit für den Abgeber dürfen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen. Es bestehen jedoch keine personellen oder gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen.
Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:
Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.
Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

NIBRA
400 kg 5 Personen
Baujahr: 2011, Fabr. Nr. 72011
CE 0408
Dieser Aufzug ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Durch langes Drücken der Notruftaste (mindestens 2 Sek) werden Sie mit der Notrufzentrale verbunden.
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT