



# NOA22

NEUES  
ORDINATIONSZENTRUM  
ASPERN

Simone-De-Beauvoir-Platz 5, 1220 Wien



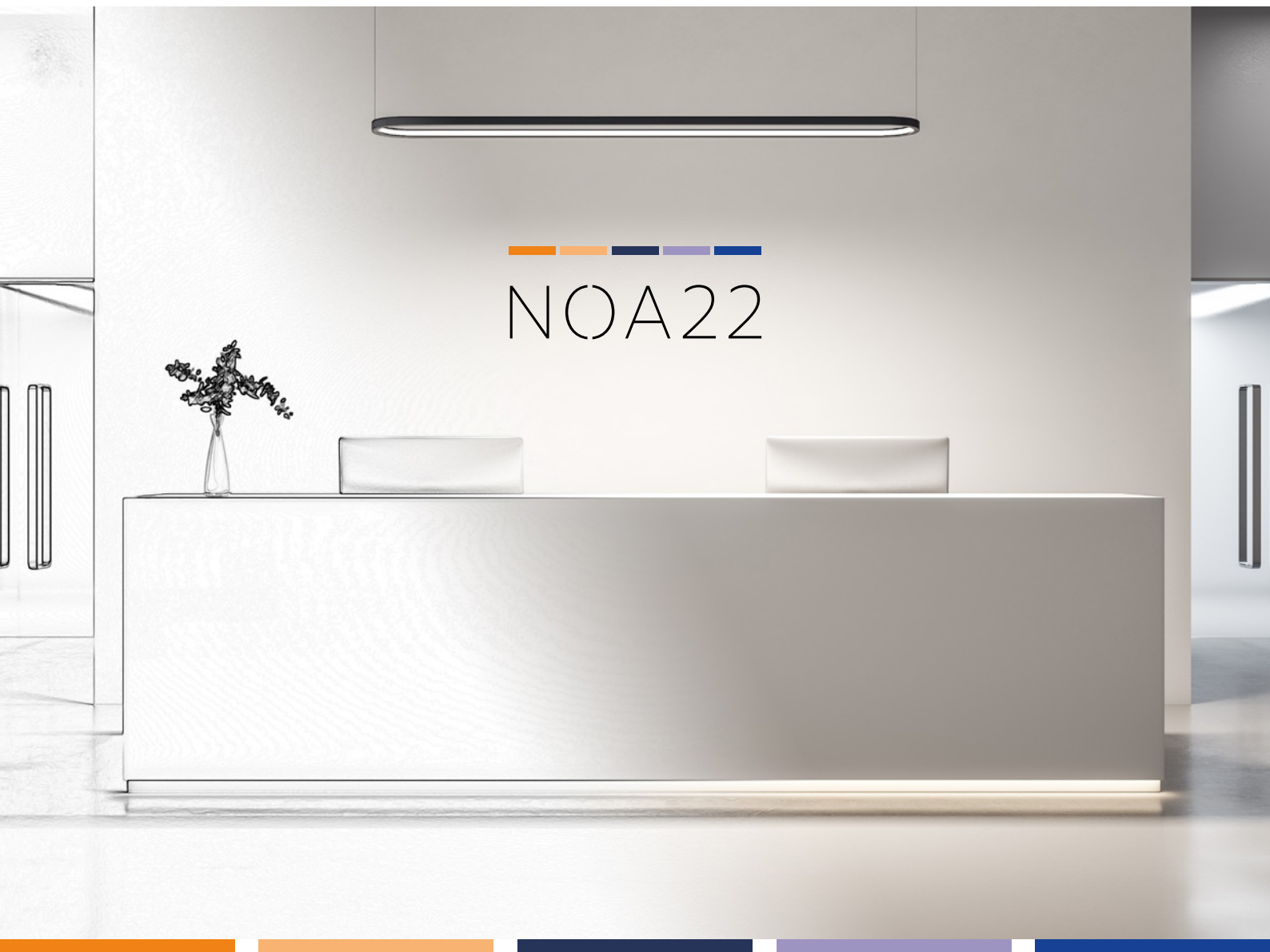
Ein Projekt von

**Sedlak**  
Immobilien



[www.noa22.at](http://www.noa22.at)

NEUES  
GESUNDHEITSCENTRUM  
ASPERN





# NOA22

NEUES  
ORDINATIONSZENTRUM  
ASPERN

**NOA22** zeichnet sich aufgrund der planerischen Ausgestaltung durch ein hohes Maß an Flexibilität aus.

Je nach Bedarf und angestrebtem Betriebskonzept besteht Gestaltungsspielraum hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Flächen- und Grundrisskonzeption (Teilbarkeit, Anzahl, Verortung und Qualitäten verschiedener Nutzungen, Behandlungsräume, OPs, Verwaltungsflächen, kleines Café mit Außenbereich, etc.).

Von der gemeinsamen Eingangshalle aus erfolgt die Verteilung der Patient:innen und Kund:innen zu allen angebotenen Nutzungen.

Raumhöhen zwischen drei und vier Metern sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Es sind 26 Kfz-Stellplätze für die Mieter:innen direkt im Haus vorhanden.

**NOA22** ist besonders nachhaltig konzipiert. Es wird die Kriterien der ÖGNI Gold wie auch die Zertifizierung TQB 800 erfüllen.

Für PHCS Immobilien Alpha GmbH & Co KG ist der hohe Anspruch an Nachhaltigkeit und einem klimafitten Gebäude selbstverständlich. Die Vorteile für die Nutzer:innen sind niedrige Energiekosten und ein zukunftsorientiertes, von fossilen Energieträgern unabhängiges, Gebäude.

Die Wärmebereitstellung, wie auch die Kühlung erfolgt durch den Einsatz von Erdwärmesonden unter den Gebäuden, kombiniert mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe.

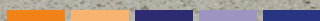
Die PV-Anlage am Dach erzeugt einen Teil des benötigten Stroms. In der Kombination wird somit ein wesentlicher Teil der notwendigen Energie für den Gebäudebetrieb autark produziert.







HELL, FREUNDLICH & ENTSPANNT:  
SO KANN IHRE TRAUMORDINATION  
2024 AUSSEHEN



# LAGE UND UMFELD

**NOA22** befindet sich im **22. Wiener Gemeindebezirk** im Herzen der Seestadt. Die modernen Gebäude liegen zwischen der Sonnenallee – der Hauptverkehrsader der Seestadt – und dem prominent gelegenen Simone-De-Beauvoir-Platz und ist in **wenigen Minuten** fußläufig von der **U2 Station Seestadt** erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein **öffentliches Parkhaus**. Gebäude in näherer Umgebung sind beispielsweise das „Innovationszentrum Seestadt“ und in näherer Zukunft das Trainingszentrum des Österreichischen Fußball-Bundes (ÖFB).



## ANBINDUNG



U-Bahn, Endstation Seestadt



84A 88A 88B

Bus bis Seestadt

84A 89A 99A 99B

Bus bis Aspern Nord



S-Bahn S80, Station Wien Aspern Nord

## Simone-De-Beauvoir-Platz 5

1220 Wien

GPS: 48° 13' 34" N  
16° 30' 20" O



Sammelgarage  
inkl. Kurzparkmöglichkeit

## SEESTADT ASPERN

Die Seestadt ist **eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas**, wo Wohnraum für mehr als **25.000 Menschen** und über **20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze** geschaffen werden. Das künftige **Einzugsgebiet** des Raumes Aspern, in dessen Zentrum die Seestadt liegt, wird schätzungsweise **160.000 Menschen** umfassen.

Mit einem prognostizierten **Bevölkerungszufluss von 163%** bis 2030 besteht großer Bedarf an gesamtheitlicher medizinischer und gesundheitlicher Versorgung unterschiedlichster Fachbereiche. Bereits heute leben in der Seestadt Aspern rund 10.000 Menschen. Auf rund 240 Hektar entstehen Wohnungen, Büros und Grünflächen für weitere 15.000 Einwohner:innen.

**Die Seestadt Aspern wächst rasant.** Es gibt daher jetzt schon großen Bedarf an Ärzt:innen und Therapeut:innen.

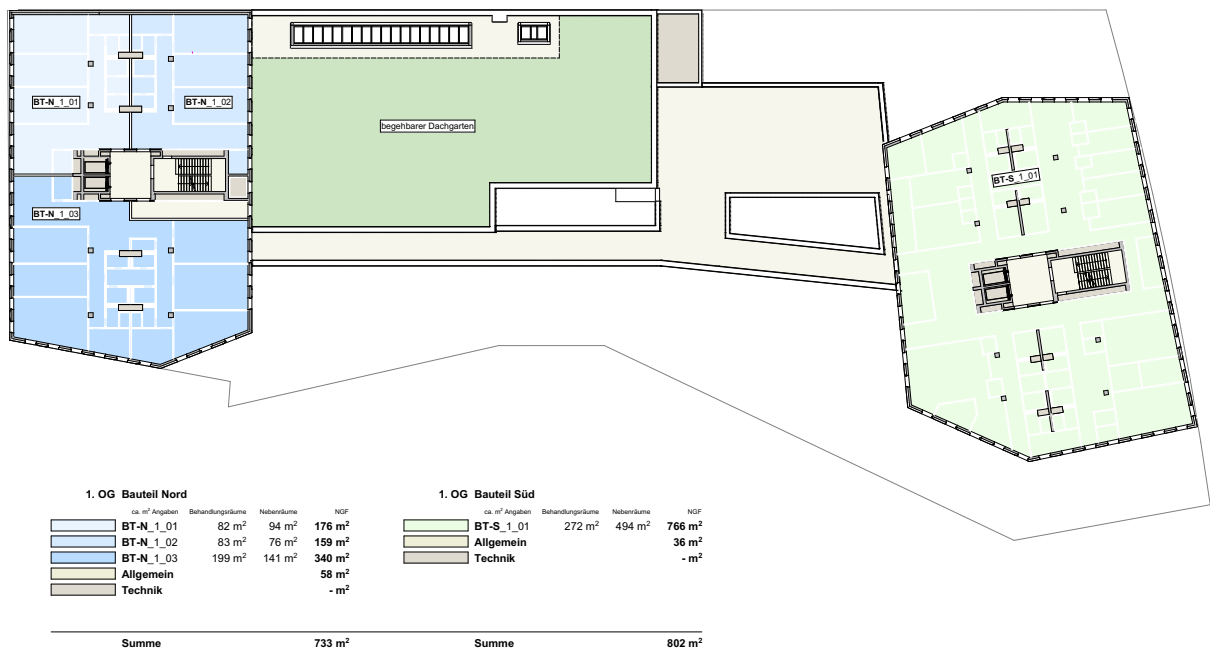
Mit **NOA22** entsteht ein modernes medizinisches Zentrum, das Platz für alle wesentlichen medizinischen Leistungen bietet.







## MAXIMALE FLEXIBILITÄT IM AUSBAU



Ob 1/4 Geschoß, ein halbes Geschoß oder ein ganzes Geschoß – vieles ist möglich.

Schlüsselfertig ausgebaut durch den Bauträger oder Eigenausbau durch den/die Mieter:innen.



DER TRAUM  
VON DER EIGENEN  
ORDINATION



In der Seestadt Aspern, fußläufig von der U2-Station Seestadt in nur wenigen Minuten erreichbar, wird der Traum von der eigenen Ordination oder Praxis wahr.

Die Sedlak Gruppe entwickelt hier ein **9.653m<sup>2</sup> großes Gebäude für Ordinationen und Praxen.**

Die Vorteile liegen in der **flexiblen Grundrissgestaltung**, der **Vernetzung** und dem Austausch mit Kolleg:innen, wie auch in der **zentralen Lage des Standortes.**

Auf den richtigen Mix der Fachrichtungen wird bei der Vergabe selbstverständlich geachtet. Gerade für junge Ärzt:innen ist **NOA22** der ideale Standort:

**GEMEINSAM WACHSEN - BETRIEBSKOSTEN TEILEN - GEMEINSAM EIN VORBILDliches GESUNDHEITS-SERVICE-CENTER AUFBAUEN.**

Mit **NOA22** ermöglichen wir ein zukunftsorientiertes Gesundheitszentrum, das je nach Bedarf Ärzt:innen auch von betriebswirtschaftlichen Aufgaben freispielt.



- ▶ **Gesamt 6.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- ▶ **Ordinationsflächen zwischen 130-760m<sup>2</sup> auf 4 Ebenen**
- ▶ **Sehr gute öffentliche Anbindung**
- ▶ **Parkmöglichkeit für Mieter direkt in der hauseigenen Garage**
- ▶ **Bezug ab Herbst 2024 möglich**



## ALLES AUS EINER HAND

Die **PHCS Alpha Immobilien GmbH & Co KG** ist Teil der Sedlak Gruppe.

**Seit mehr als 30 Jahren ist Sedlak Immobilien erfolgreich als Projektentwickler tätig.**

Die intensive und produktive Kommunikation von Anfang an mit dem eigenen Bauunternehmen sichert einen einfacheren und wirkungsvolleren Entwicklungs- und Bauprozess.

**Wir entwickeln uns und unsere Immobilien kontinuierlich weiter.**

**Unser Ziel:** Häuser, die optimal angepasst an die Gegebenheiten des Standortes sind und den ökologischen und ökonomischen Anforderungen auch in Zukunft standhalten.

**Das Ergebnis:** Wir verbessern laufend unsere Qualität und verringern die Verschwendung von Ressourcen.







# NOA22

NEUES  
ORDINATIONSZENTRUM  
ASPERN



Simone-De-Beauvoir-Platz 5, 1220 Wien



[www.noa22.at](http://www.noa22.at)

▶ **KONTAKTIEREN SIE UNS:**

Wir informieren Sie gerne  
über freie Flächen, Gestaltungsmöglichkeiten und Preise.



**Christina Urteil**  
T +43 664 604 32 189  
E [info@noa22.at](mailto:info@noa22.at)

  
**NOA22**  
NEUES  
ORDINATIONSZENTRUM  
ASPERN

Ein Projekt von

**Sedlak**  
Immobilien