

## Büro/Praxis/Geschäftslokal mit individueller Gestaltungsmöglichkeit



**Objektnummer: 960/68992**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2136 Laa an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.152,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.358,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,66 €
<b>Heizkosten:</b>	195,00 €
<b>USt.:</b>	310,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**



Mitglied des  
immobilienring.at

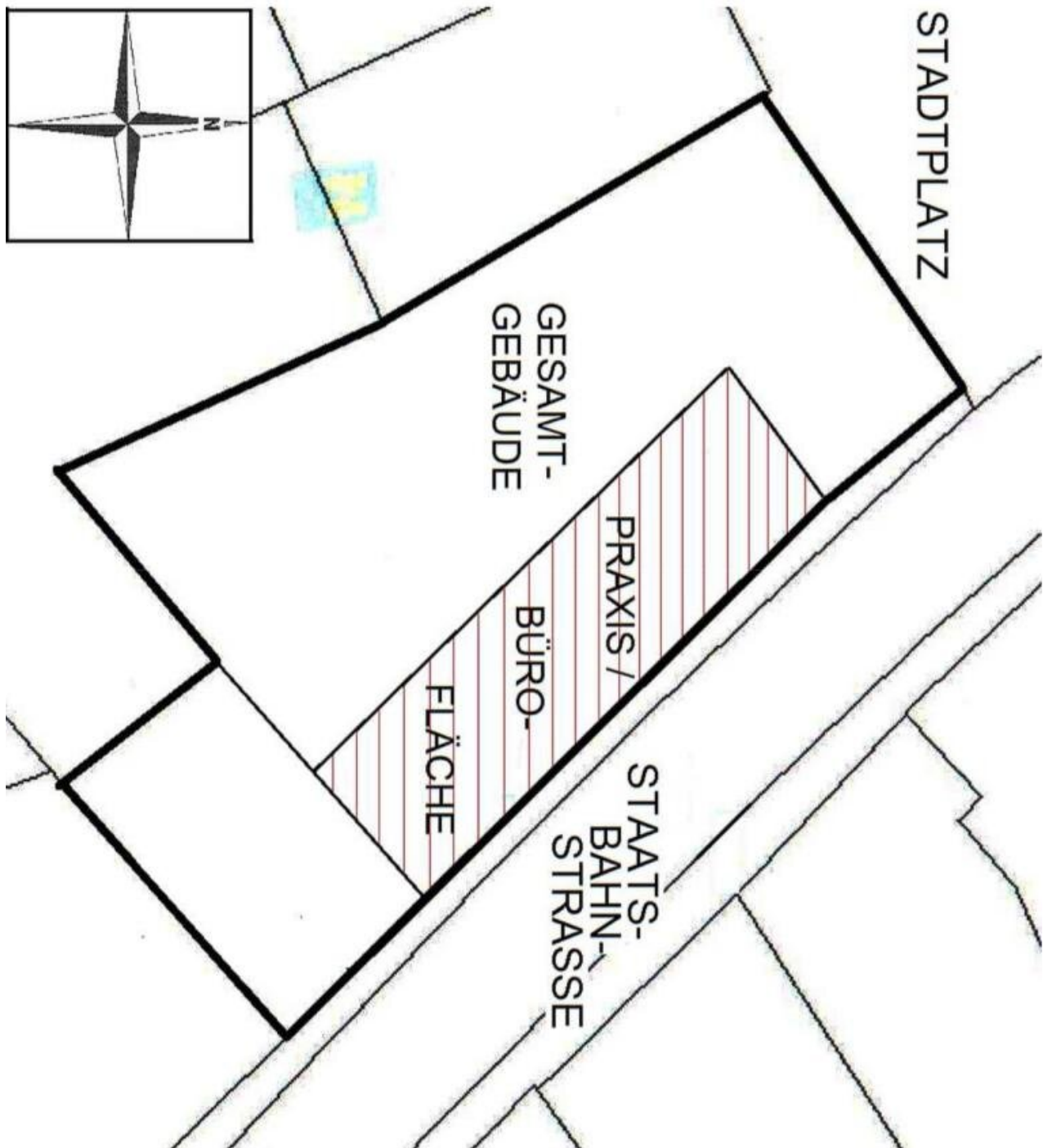














## Objektbeschreibung

### DAS VIELSEITIG VERWENDBARE

Das Gassenlokal im Zentrum von Laa bietet ca. **192 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, wurde im Jahr 2019 **komplett renoviert** und als Arztpraxis genutzt. Derzeit leerstehend, könnte es ebenfalls wieder als Arztpraxis, Firmensitz mit einem oder mehreren Büros, eine Bürogemeinschaft oder ein Geschäftslokal sein. Fünf Räume mit Fenstern, zwei getrennte Waschräume, eine kleine Betriebsküche und mehrere Abstellräume lassen viele Nutzungsmöglichkeiten zu. Ein Innenhof sowie ein Keller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten können nach beliebigen **verändert** werden und bieten so **freie Gestaltungsmöglichkeiten**, zugeschnitten auf **Ihre Bedürfnisse!**

Geheizt wird mittels **Gaszentralheizung** (Subzähler mit jährlicher Abrechnung).

Die Lage - um's Eck vom Stadtplatz - sichert die Laufkundschaft, ist aber auch praktisch für Kunden mit PKW, weil am Stadtplatz jede Menge Parkplätze zur Verfügung stehen.

Die Infrastruktur mit Banken, Geschäften, Gemeindeamt und Ärzten lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Öffentlich kommt man mit dem Bus zum Bahnhof und dann per Schnellbahn in etwas über einer Stunde nach Wien. Mit dem PKW empfiehlt es sich, über die B46 bis knapp vor Mistelbach zu fahren und dann auf die neue Umfahrungsstraße zur A5. So erreicht man die Wiener Stadtgrenze (z.B. Ikea Nord oder Stammersdorf ) in nur ca. einer Stunde.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/1179251?accessKey=5a6e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at) .

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <8.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

### Kinder & Schulen



Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.