

**Großzügiges Büro mit 8 Zimmern, seniorengerecht, top
Lage in 2540 Bad Vöslau!**



Objektnummer: 2587

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	202,03 m²
Zimmer:	8,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 158,80 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy

Hansy GmbH
Sauerhofstraße 10
2500 Baden

T +43 664 4232494
H +43 664 4232494

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Legende:

Bestand

Bestand Glaswand

Name:	Ing. Wolfgang Dornhecker
Adresse:	Hauptstraße 8
Postleitzahl:	2540 Bad Vöslau
Telefonnummer:	001
Datum:	05.01.2020
Zeichner:	Reither
Skala:	1:100

Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Bad Vöslau bietet eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – sowohl durch regelmäßige Zugverbindungen (Südbahn) als auch durch Buslinien. Die Nähe zur Autobahn A2 ermöglicht zudem eine rasche Erreichbarkeit von Wien (ca. 25 Minuten Fahrzeit). Nahversorger, Gastronomie, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie diverse Dienstleistungsbetriebe sind zahlreich vorhanden und unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für Unternehmer wie auch Kunden.

Die charmante Kurstadt Bad Vöslau in Niederösterreich zählt aktuell rund 12.000 Einwohner und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lebensqualität sowie ihre strategisch günstige Lage im südlichen Wiener Umland. Die Stadt ist Teil des Bezirks Baden und verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur.

<https://www.badvoeslau.at/>

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein hervorragend ausgestattetes Geschäftslokal in frequentierter Gassenlage von Bad Vöslau. Das Objekt wird derzeit als Tierarztpraxis genutzt und steht ab Mitte des Jahres zur Neuvermietung bereit.

Dank seiner durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung eignet sich dieses Objekt ideal für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Ordination, Büro, Kanzlei (Rechtsanwalt, Steuerberater), Versicherungsagentur oder ähnliche Dienstleistungsbetriebe.

Flächenaufteilung und Ausstattung

Das Geschäftslokal verfügt über:

- Fünf großzügige Behandlungs- bzw. Büroräume

- Einen einladenden, großzügigen Eingangsbereich
- Eine voll ausgestattete Küche
- Mehrere praktische Abstellräume
- Getrennte Sanitäranlagen
- Einen komfortablen privaten Rückzugsbereich

Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Bodenbeläge sowie einwandfreie Wand- und Deckenflächen unterstreichen die sofortige Nutzbarkeit OHNE zusätzlichem Investitionsbedarf.

Besondere Highlights

- Unbefristetes Mietverhältnis möglich
- Hervorragende Sichtbarkeit durch große Schaufensterflächen
- Frequenzlage mit guter Passantenstruktur
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Sofort bezugsfertig nach Übergabe
- Ausreichende Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld

Fazit

Dieses Geschäftslokal bietet eine seltene Gelegenheit, einen bestens etablierten Standort in Bad Vöslau zu übernehmen und individuell weiterzuführen. Die Kombination aus Lage, Ausstattung und Flexibilität macht dieses Objekt besonders attraktiv für Unternehmer mit Anspruch.

Die HANSY GmbH wurde exklusiv beauftragt dieses Geschäftslokal zu vermarkten und anzubieten. Es besteht kein Naheverhältnis zum Eigentümer.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ADRESSE, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap