

**SENSATIONELLE CHANCE – Raum für Wachstum & Erfolg! Ein einzigartiges Objekt mit Wellnessbereich, ideal für Gesundheitsberufe und mit außergewöhnlichen Entwicklungsmöglichkeiten.**



**Objektnummer: 290935**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Laßnitzhöhe
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 148,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.920,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.071,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	683,63 €
<b>USt.:</b>	614,38 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

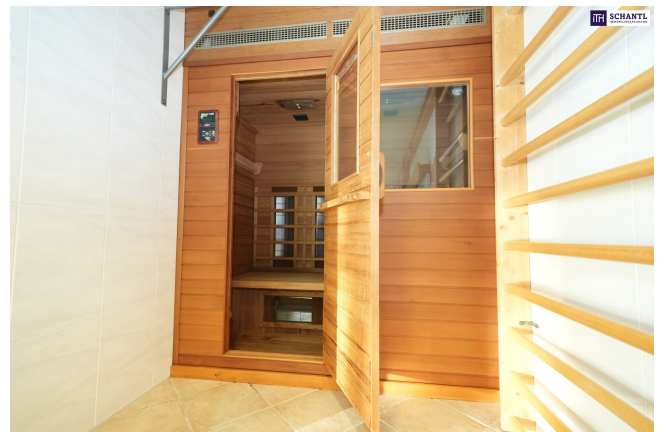
zzgl. Heizkosten ca. € 600,00. Strom-Akonto idH. von € 468,63 unter Sonstige Kosten.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner























**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL**  
IMMOBILIENREUEHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

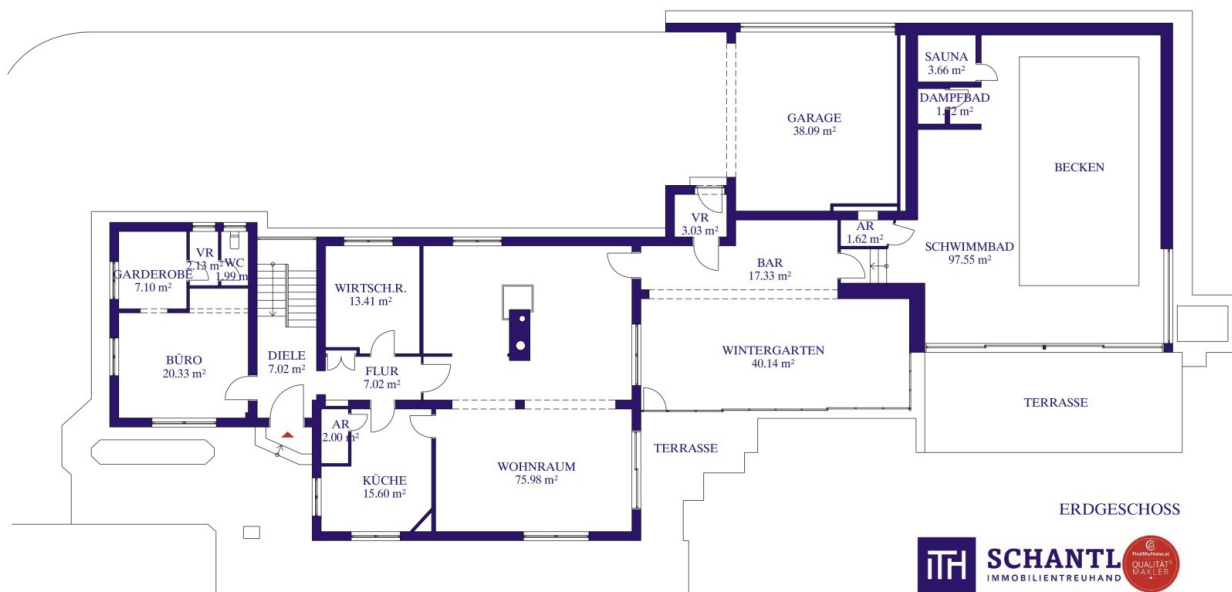
Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

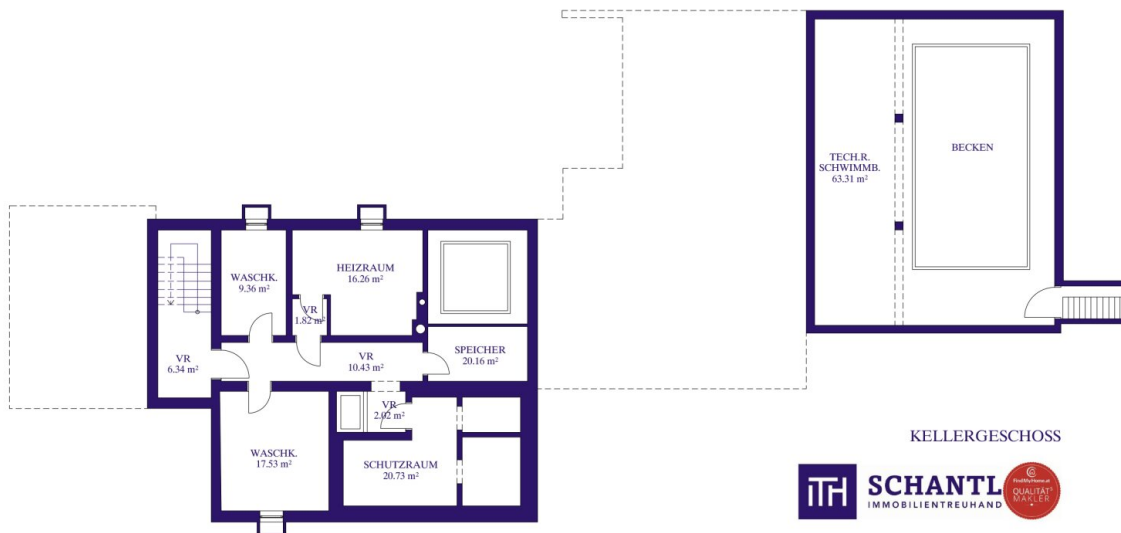
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



ERDGESCHOSS





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### **SENSATIONELLE CHANCE – Raum für Wachstum & Erfolg! Ein einzigartiges Objekt mit Wellnessbereich, ideal für Gesundheitsberufe und mit außergewöhnlichen Entwicklungsmöglichkeiten.**

Dieses Objekt ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist der ideale Ausgangspunkt für Ihre unternehmerische Vision.

Ein Ort, an dem moderne Gesundheitskonzepte, innovative Geschäftsmodelle und ein hochwertiges Ambiente zu einem einzigartigen Gesamtbild verschmelzen.

#### **Verwirklichen Sie Ihre Ideen. Skalieren Sie Ihren Erfolg.**

Hier entsteht Raum für Zukunft: Entwickeln Sie Ihr individuelles Gesundheits- oder Businesszentrum – flexibel, stilvoll und mit beeindruckenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Die sechs lichtdurchfluteten Räume bieten ideale Voraussetzungen für Therapie, Coaching oder Praxisbetrieb. Perfekt für alle, die Wert auf Qualität, Atmosphäre und Individualität legen.

Das großzügige Grundstück eröffnet Ihnen maximale unternehmerische Freiheit:

Ob zusätzliche Behandlungsräume, ein Seminarbereich oder ein ganzheitliches Gesundheitszentrum – gestalten Sie Ihre Expansion Schritt für Schritt nach Ihren Vorstellungen.

#### **Ein Ort, an dem sich Menschen wohlfühlen – Kunden wie Mitarbeiter.**

Hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, Kamin, Klimaanlage, eine moderne Küche sowie exklusive Sanitärbereiche schaffen ein erstklassiges Umfeld für produktives Arbeiten und entspannte Aufenthalte.

Ergänzt wird das Angebot durch drei Kellerräume, einen eigenen Bunker (ideal auch für kreative Nutzung), sowie Garage und ausreichend Stellplätze.

#### **Perfekte Kombination aus Lage, Ambiente und Möglichkeiten**

Dank der ausgezeichneten Anbindung und der gleichzeitig naturnahen Umgebung eignet sich dieses Objekt ideal für:

- Gesundheits- und Therapiezentren
- Wellness- und Reha-Einrichtungen
- Coaching- und Mentaltraining-Institute
- Private Gesundheits- oder Schönheitskliniken
- Exklusive Praxisgemeinschaften
- Ganzheitliche Gesundheitskonzepte

**Sichern Sie sich eine Immobilie mit Zukunft – heute und morgen.**

## **FACTS**

- 440 m<sup>2</sup> Nutzfläche – großzügig und vielseitig nutzbar
- 10.147 m<sup>2</sup> Grundstück – parkähnliche Anlage mit enormem Erweiterungspotenzial
- 6 helle, flexibel gestaltbare Räume
- Moderne Einbauküche & hochwertige Sanitärbereiche
- 3 zusätzliche Kellerräume für Lager oder Technik
- Eigener Bunker – außergewöhnliches Zusatzfeature
- Garage & zusätzliche Stellplätze

## **HIGHLIGHTS**

- Indoor-Pool – ideal für Wassertherapie oder exklusive Angebote
- Sauna & Dusche – Wellness auf höchstem Niveau
- Fußbodenheizung, Kamin & Klimaanlage – maximaler Komfort ganzjährig
- Großzügige Glasflächen – beeindruckender Ausblick über Laßnitzhöhe
- Ruhige Grünlage mit Fernsicht – inspirierend und entspannend
- Top-Infrastruktur – gut erreichbar und dennoch naturnah
- Enormes Ausbaupotenzial – Raum für Ihre langfristige Vision

### **Hinweis:**

Die angegebene Miete bezieht sich auf den aktuellen Bestand.

Bei Erweiterungen oder zusätzlichen Flächen erfolgt eine entsprechende Anpassung.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap