

## Moderne, Neubau Büro- / Praxisfläche in Bestlage von Saalfelden, Tiefgarage, Keine Mieterprovision



**Objektnummer: 10421**

**Eine Immobilie von EGGER IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5760 Saalfelden am Steinernen Meer
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	6,73 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	133,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	12,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,63
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.460,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.940,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	480,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Fersterer**

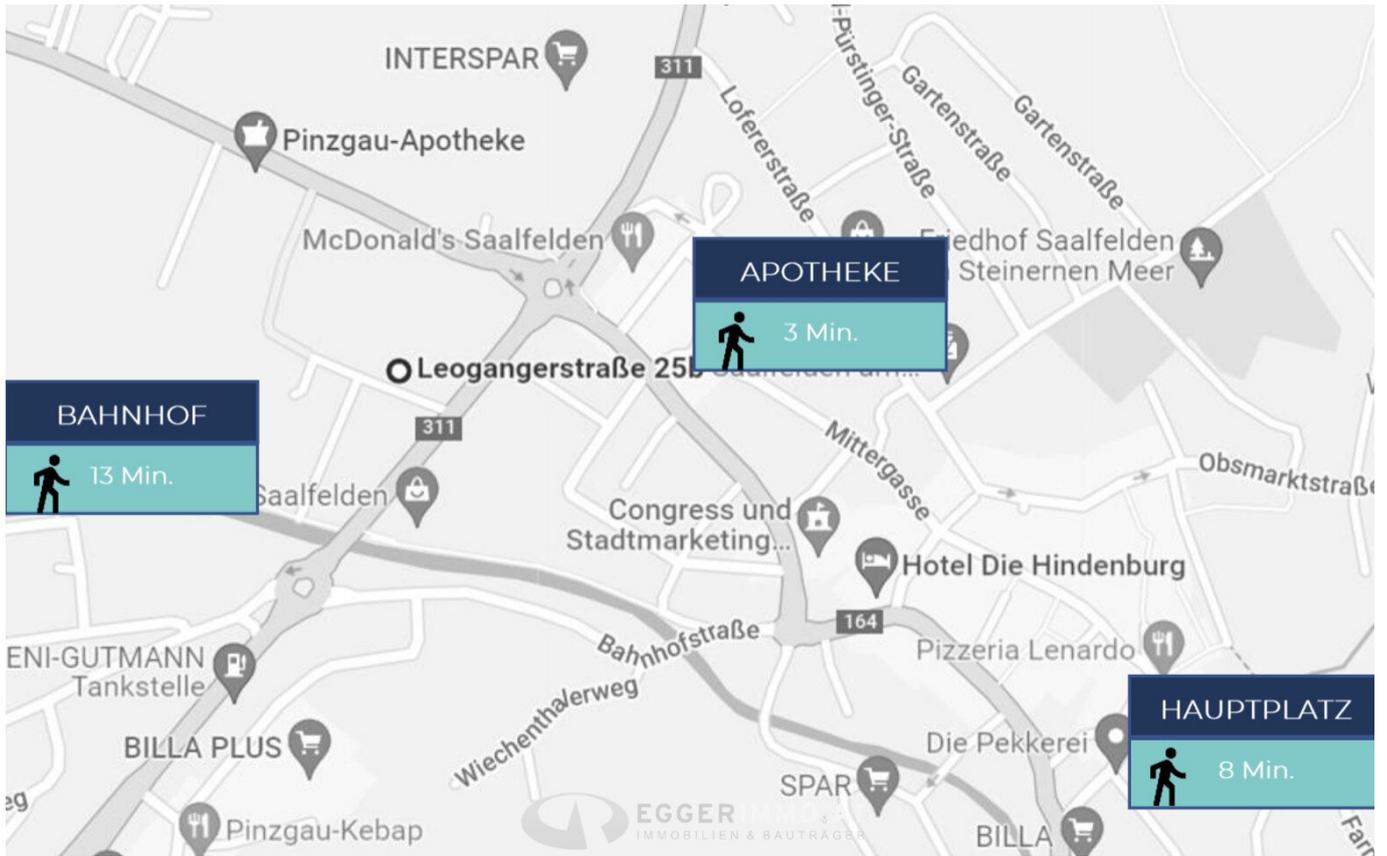
EGGER IMMOBILIEN  
Flugplatzstraße 52 / 1A  
5700 Zell am See

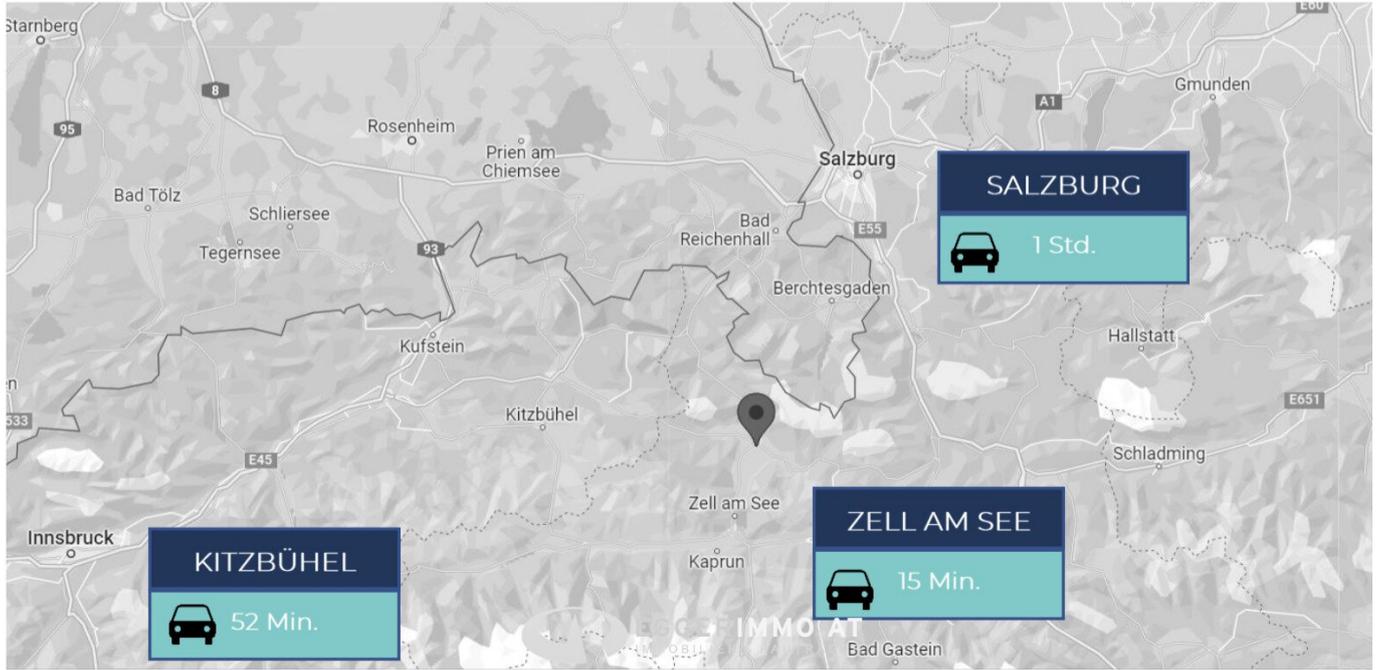
T +43 / 6542 20 860  
H +43 / 6542 20 860

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









## Objektbeschreibung

Die VITALCLINIC bietet hochmoderne Premiumflächen für Ordinationen, Gemeinschaftspraxen oder Therapieräume für Gesundheitsberufe.

Im 1. Obergeschoss der VITALCLINIC steht diese hochmoderne Premiumfläche von ca. 133,15 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die hellen Räume eignen sich ideal als Ihre neue Ordination mit Therapieraum oder als Gemeinschaftspraxis.

Die großzügige und moderne Räumlichkeit teilt sich wie folgt auf:

- Flur
- Anmeldebereich
- zwei Ordinationsräume
- Nebenraum
- Wartezimmer
- WC
- Lager/Archiv
- Lager im UG

### Highlights:

- sehr gut zugängliche Lage
- barrierefrei

- Personenaufzug
- 4 Tiefgaragenstellplätze
- Raumaufteilung individuell möglich

Die gegenständliche Praxisfläche ist derzeit noch im Edelrohbau-Zustand, sodass Ihre Wünsche in der Ausführung noch besser berücksichtigt werden können (wir sind bemüht, den Zustand bis zu Ihrer Kaufentscheidung zu halten). Im Kaufpreis ist die Raumaufteilung wie im Grundriss inbegriffen, Änderungen in der Raumaufteilung können noch besprochen und berücksichtigt werden.

Die **VITALCLINIC** ist barrierefrei, alle Etagen sind von der Tiefgarage mit Aufzügen der neuesten Generation erreichbar. Zur Immobilie gehören vier Tiefgaragenplätze (à Stellplatz € 99,- Brutto).

Für eine angenehme Wärme in allen Räumen sorgt die Fußbodenheizung. Das Gebäude wird über Luftwärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikpaneelen energieeffizient mit Wärmeenergie versorgt. Alle Ordinationen sind mit einer Wohnraumbelüftung sowie Beschattung ausgestattet

Die angegebenen Preise sind inkl. 20% Ust. Eine netto Miete ist möglich!

**Besichtigung:** Eine Besichtigung kann jederzeit nach Terminrücksprache vereinbart werden!

Für weitere Fragen und Informationen können Sie uns jederzeit gerne kontaktieren!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf / Email!

**Sonstiges:** Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

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.