

## Räumlichkeiten mit Nutzungsflexibilität denkbar für Gesundheitscenter und Seminare



Haus 7

**Objektnummer: 141/78463**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9433 St. Andrä
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	210,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.237,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,56 €
<b>Heizkosten:</b>	360,00 €
<b>USt.:</b>	93,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Simone Lindner**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 576

H 0676 834 34 576

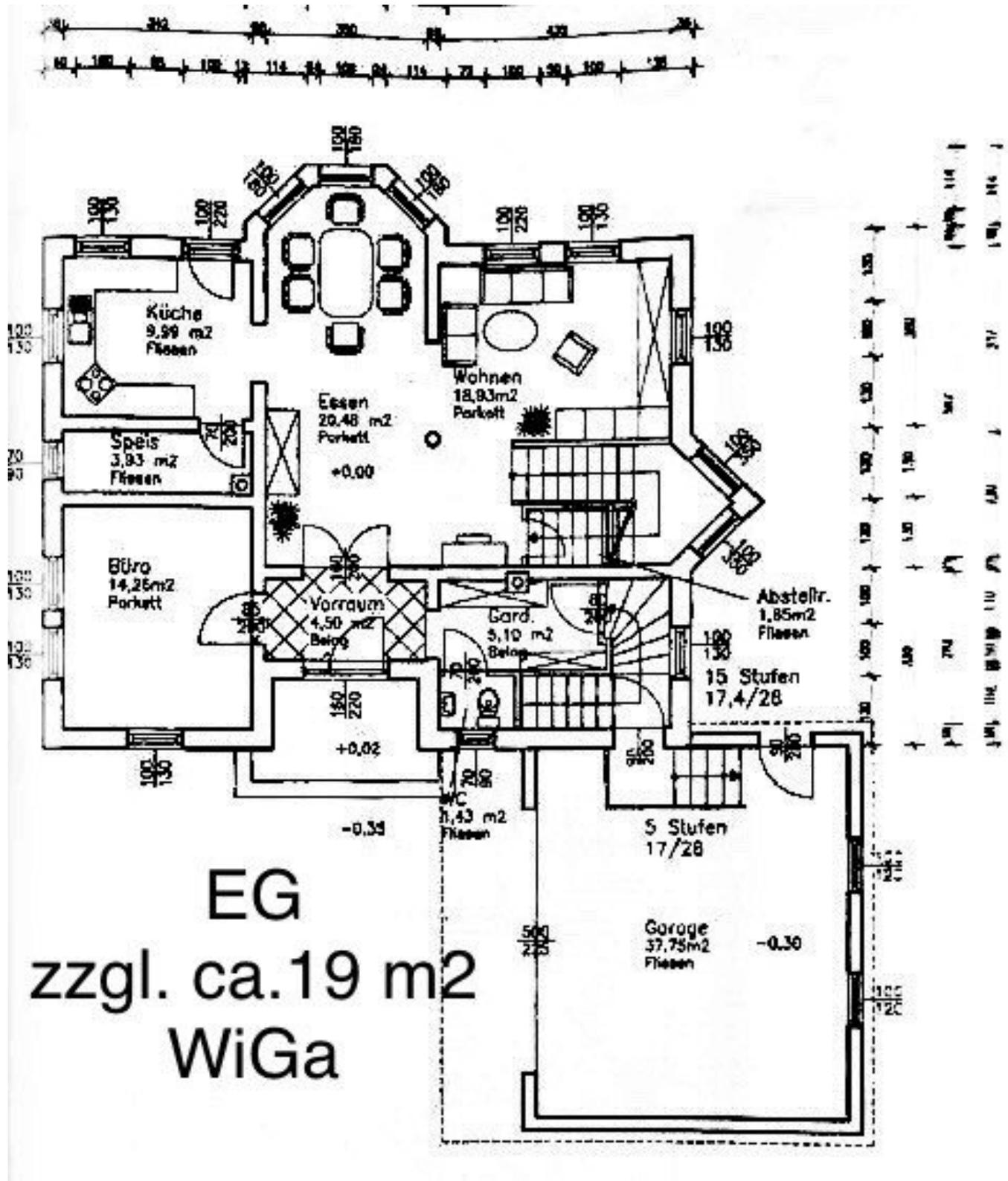
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



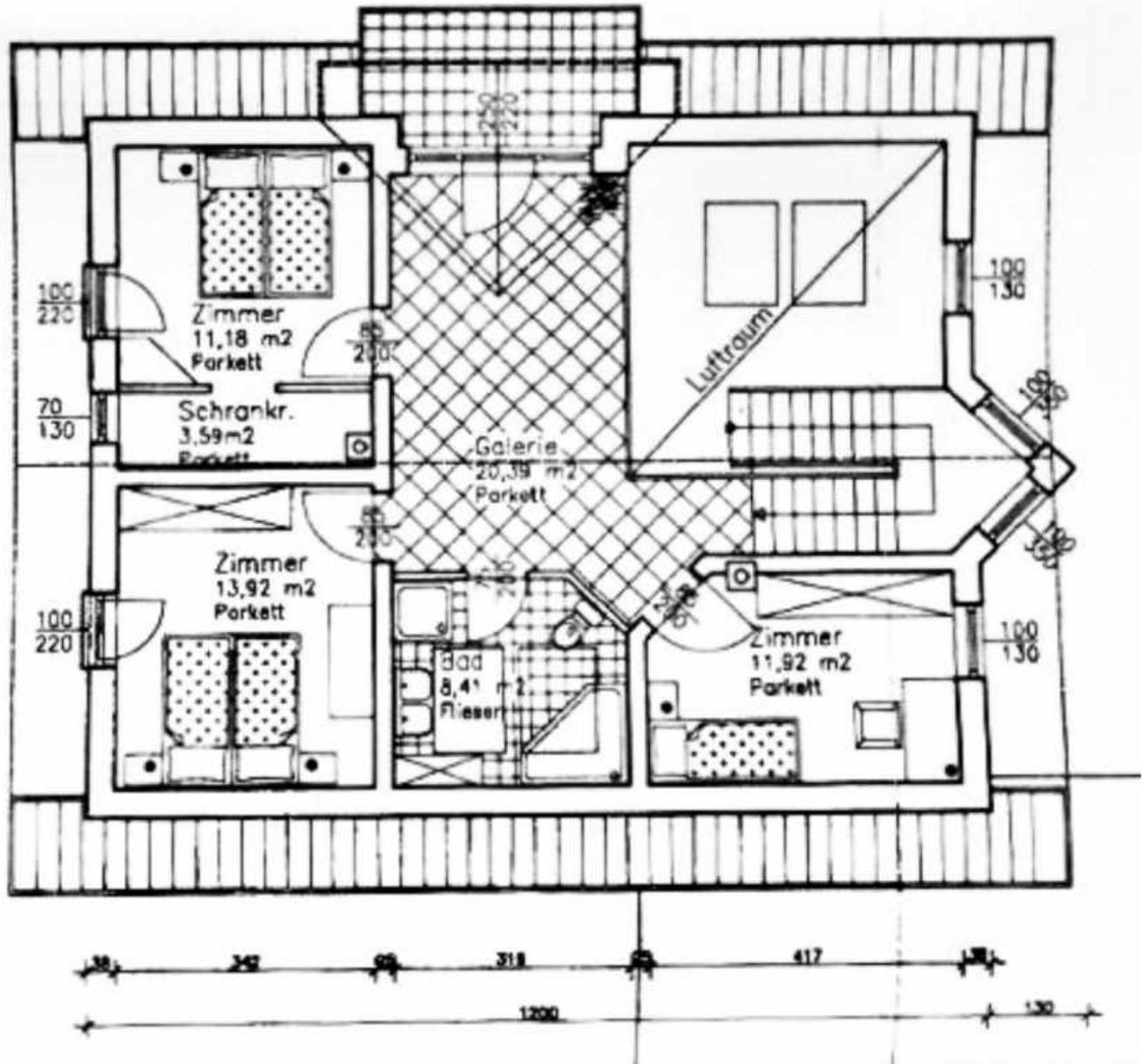


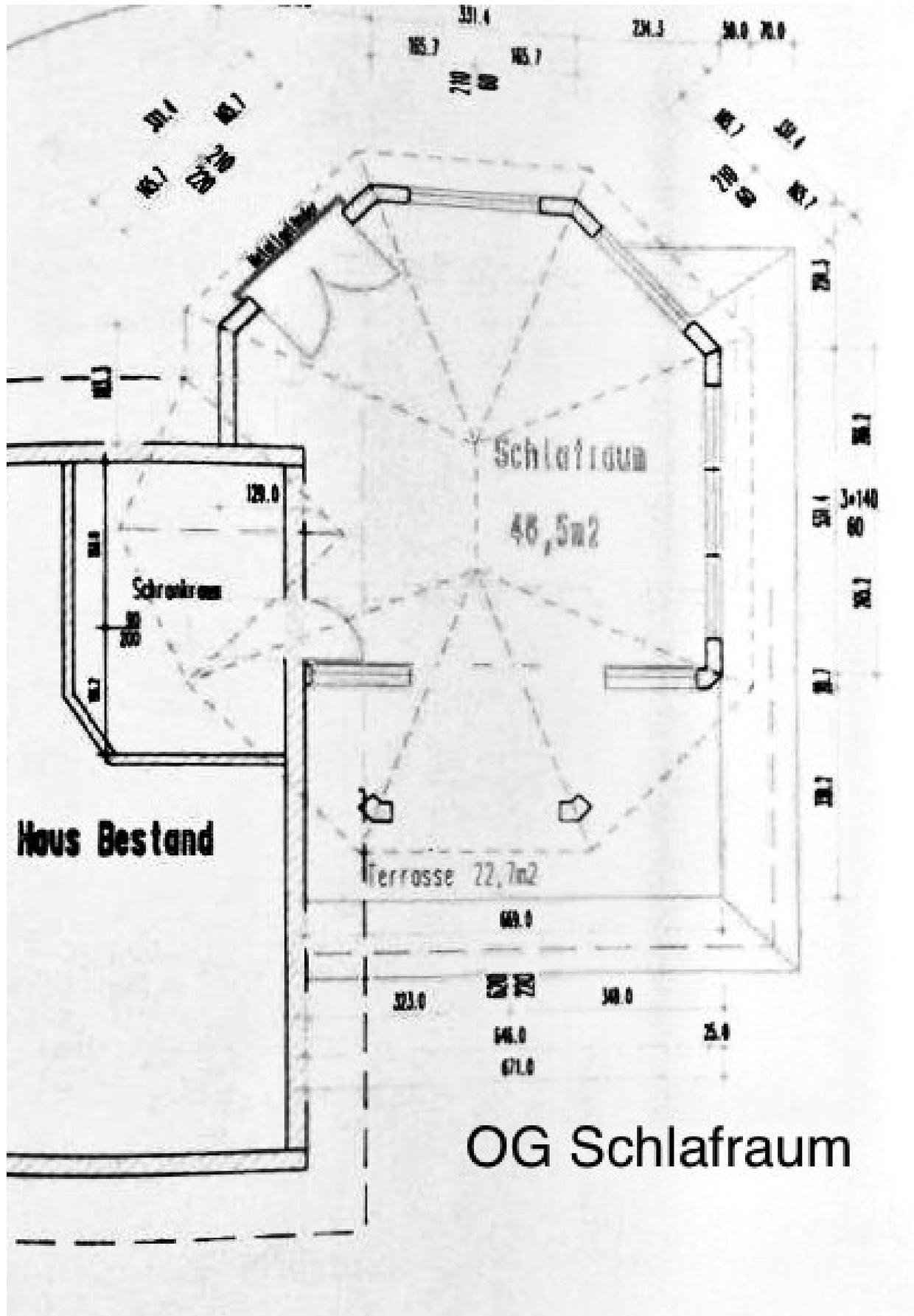


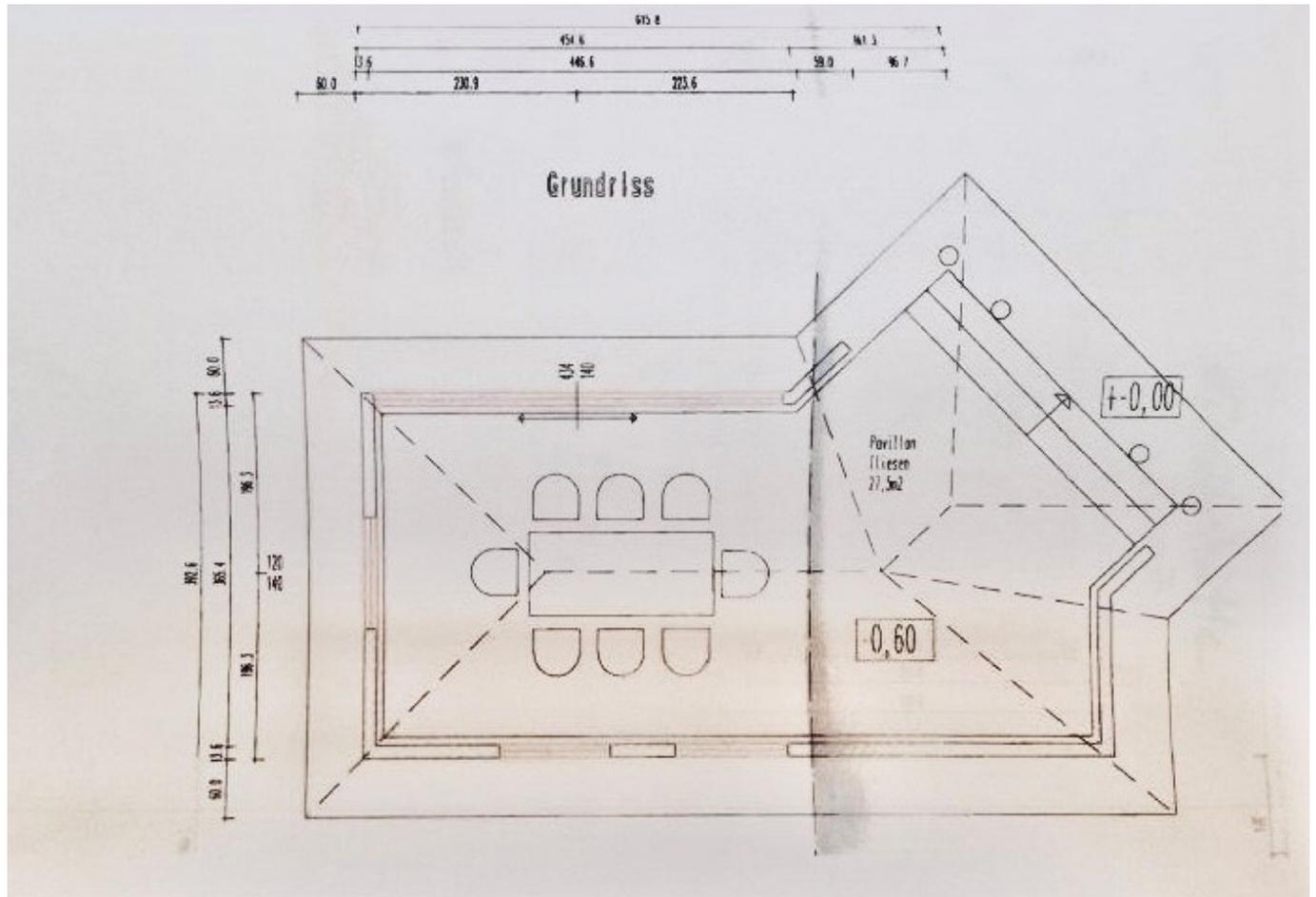


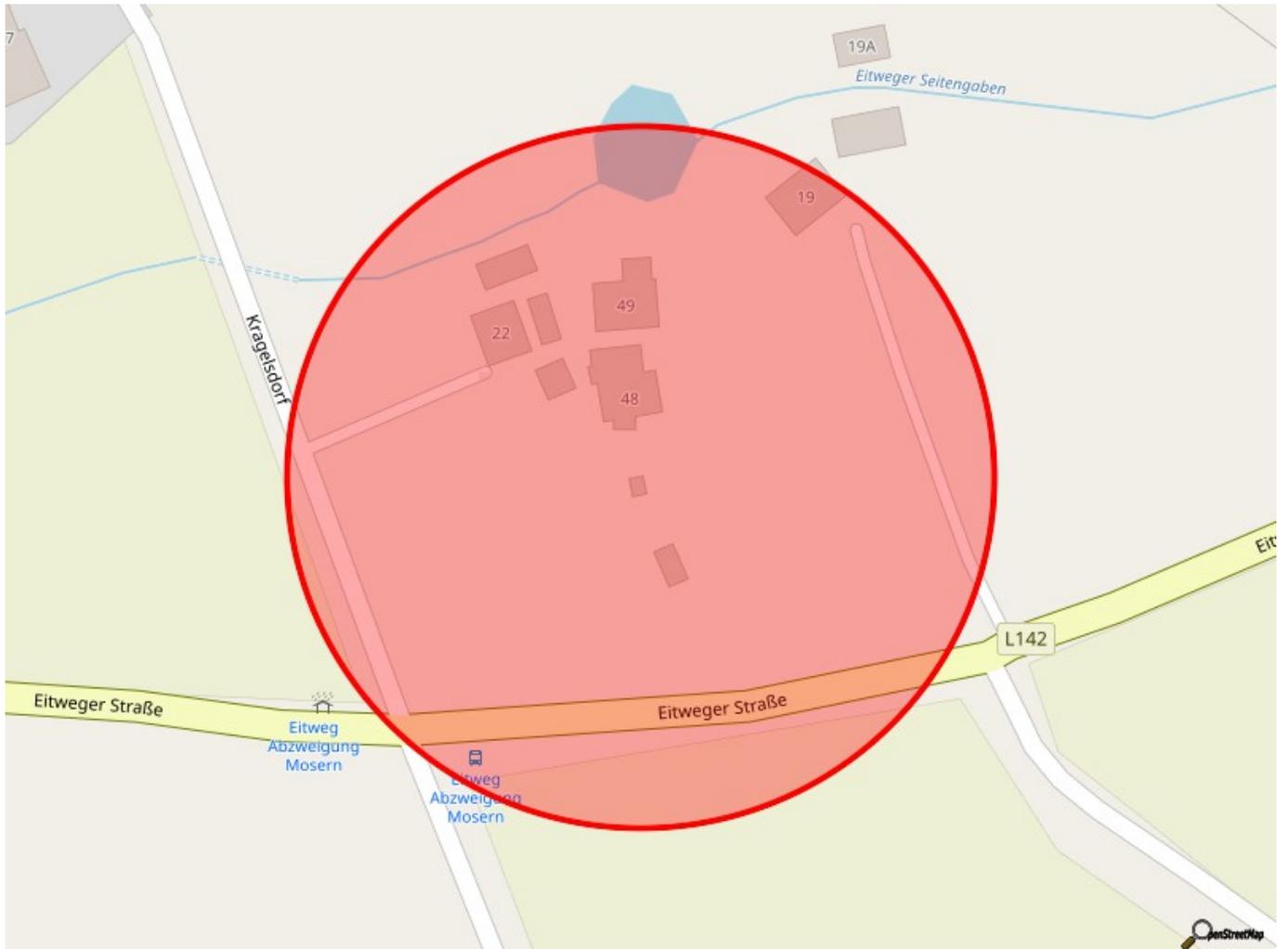


# OG zzgl. Schlafraum









## Objektbeschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN bei unserem Angebot an erstklassigen Betriebsräumlichkeiten im schönen Kärntner Lavanttal, die sich ideal für Gesundheitsdienste und Seminare eignen. Das gesamte Anwesen wurde sorgfältig gestaltet, um höchsten Komfort, Funktionalität und Flexibilität zu bieten. Derzeit wird diese Liegenschaft zu Wohnzwecken genutzt.

### Lage:

Die Räumlichkeiten befinden sich in einer zentralen und leicht erreichbaren, ruhigen Lage, um sowohl für Dienstleister aller Art, als auch für Seminarveranstalter bequem erreichbar zu sein. Über die Autobahn-Anschlussstelle St. Andrä in Richtung Klagenfurt (ca. 50 km) oder in Richtung Graz (Entfernung ca. 80 km) weiter nach Wien oder einfach bald mit der neuen Strecke der Koralmbahn, Station in nur 5 km Entfernung (St. Paul), liegt dieses luxuriöse Anwesen perfekt für die Anreise.

### Vielseitige Nutzung:

Die Betriebsräumlichkeiten sind anpassbar und eignen sich sowohl für Gesundheitspraxen, wie Physiotherapie, Psychotherapie oder Yoga-Studios, als auch für Seminare, Workshops und Schulungen jeglicher Art.

Ein weiteres Highlight ist der wunderschöne Außenbereich, der wiederum eine Räumlichkeit, ein extra Haus mit ca. 27,5 m<sup>2</sup> in massiver Bauweise und viel Glas präsentiert.

### Ausstattung:

Das Gebäude bietet modern ausgestattete Räume mit hochwertiger Technik und komfortabler Küchenausstattung, um den Bedürfnissen verschiedener Nutzer gerecht zu werden. Es wurde hochwertigst mit Stein und Glas gearbeitet, um den Räumlichkeiten eine modern zeitlose und dennoch langlebige Note zu geben.

### Raumgrößen:

Von Einzelpraxisräumen, Büros bis zu großen Seminar- oder Konferenzräumen – wir haben Räumlichkeiten in verschiedenen Größen, um Ihren Anforderungen gerecht zu werden. Derzeit sind viele offene Bereiche vorhanden, welche man dennoch in Leichtbauweise schließen oder abteilen könnte.

### Empfangsbereich:

Ein einladender Empfangsbereich für Patienten oder Teilnehmer ist mit einem Büroraum/Empfangsraum ausgestattet.

### Parkmöglichkeiten:

Ausreichend Parkmöglichkeiten für Ihre Kunden und Teilnehmer für ca. 25 PKW befinden sich vor dem Grundstück und im Innenbereich des Geländes.

Diese Betriebsräumlichkeiten bieten eine ideale Umgebung für Dienstleister und

Seminarveranstalter, die Wert auf höchste Qualität und Flexibilität legen, um sicherzustellen, dass Ihre Geschäftstätigkeiten erfolgreich und komfortabel ablaufen.



## **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.