

Büro/Praxis/Geschäftslokal mit individueller Gestaltungsmöglichkeit



Objektnummer: 960/68992
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2136 Laa an der Thaya
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	192,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaltmiete (netto)	1.152,00 €
Kaltmiete	1.432,00 €
Miete / m²	6,00 €
Betriebskosten:	280,00 €
Heizkosten:	225,00 €
USt.:	331,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

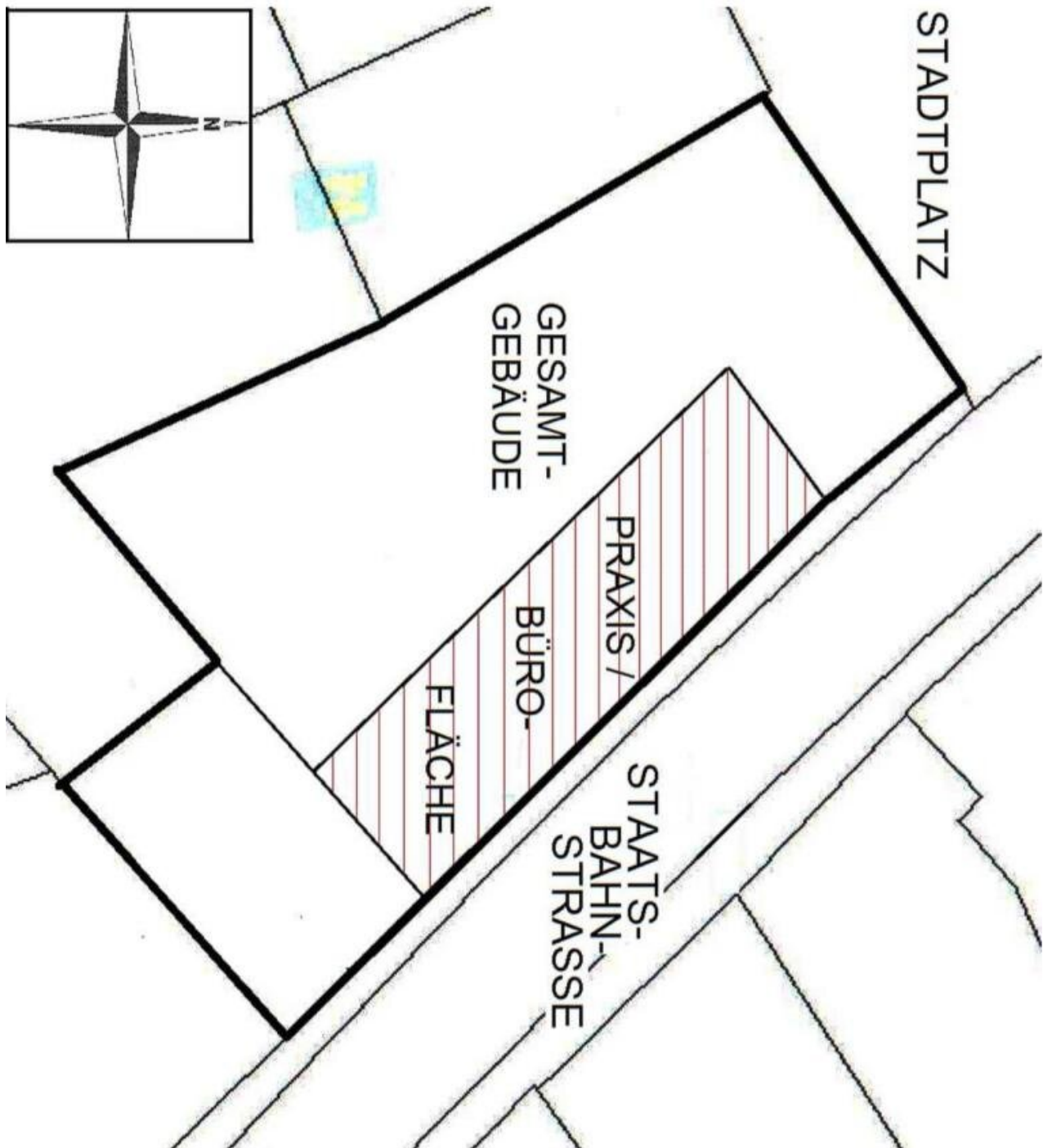














Objektbeschreibung

DAS VIELSEITIG VERWENDBARE

Das Gassenlokal im Zentrum von Laa bietet ca. **192 m² 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 .

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.

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.