

Perfekte Praxisfläche in Gänserndorf: 94 m² für Ihre beruflichen Träume - PROVISIONSFREI!



Objektnummer: 6211/239

Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Kudlich-Gasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	94,01 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Kaufpreis:	469.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Julia Kolarik

JuNi Immobilien GmbH
Apostelgasse 2-14/8/1
1030 Wien

T 06607370504
H +43 660 737 05 04

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

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Praxisfläche im charmanten Gänserndorf, Niederösterreich! Diese hervorragende Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen.

Mit einer großzügigen Fläche von 94,01 m² verteilt auf vier helle und einladende Zimmer, ist diese Praxisfläche ideal für unterschiedlichste Branchen. Ob Sie als Arzt oder Therapeut tätig sind, hier finden Sie den Raum, den Sie benötigen, um sich entfalten zu können.

Die Räumlichkeiten sind funktional und gut durchdacht, ausgestattet mit zwei getrennten WCs und einem zusätzlichen Gäste-WC, was für Ihre Klienten und Mitarbeiter höchsten Komfort gewährleistet.

Technisch sind Sie hier bestens gerüstet: Eine Glasfaseranbindung sorgt für superschnelles Internet, während Kabel- und Satelliten-TV Ihre Kommunikationsmöglichkeiten zusätzlich erweitern. Die Heizung erfolgt über das effiziente Fernwärmesystem, das nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Gänserndorf bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Dies ermöglicht nicht nur Ihnen, sondern auch Ihren Klienten eine bequeme Anreise. Zudem finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, in eine Location zu investieren, die sowohl für Ihre beruflichen Ambitionen als auch für Ihre Klienten optimal geeignet ist.

Auf Wunsch kann ein Garagenplatz um € 15.000,- erworben werden.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese einzigartige Immobilie zu erfahren. Lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Kapitel in Gänserndorf beginnen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap