Perfekter Standort für Ihr Business – zentrale Büro- oder Praxisfläche in Bad Vöslau

Objektnummer: 8230/149

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1820
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,26 m²
Bürofläche:	50,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 247,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	176.000,00 €
Betriebskosten:	129,17 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	40,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

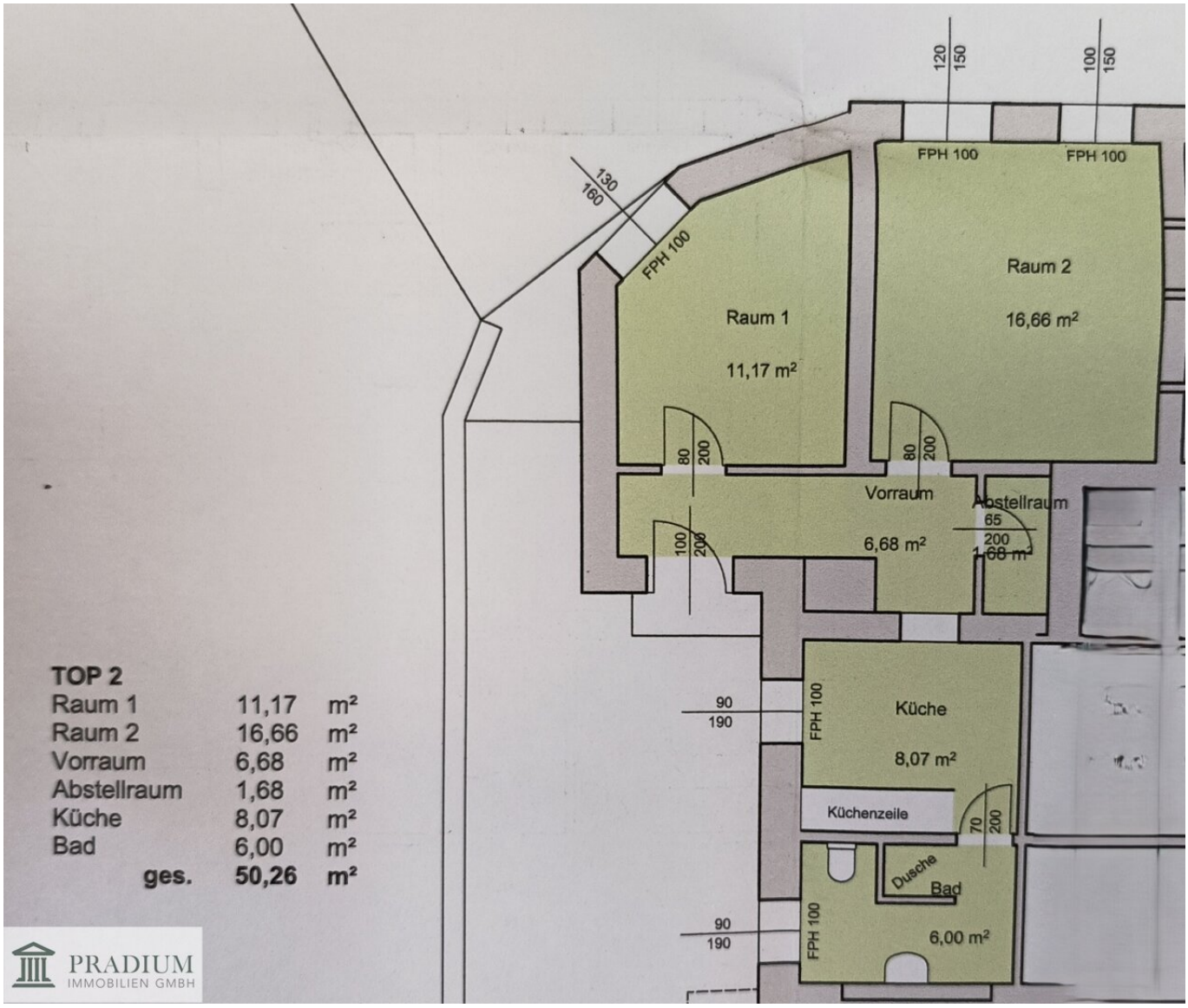
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM

PRADIUM

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



TOP 2

Raum 1	11,17	m²
Raum 2	16,66	m²
Vorraum	6,68	m²
Abstellraum	1,68	m²
Küche	8,07	m²
Bad	6,00	m²
ges.	**50,26**	**m²**

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Büro- bzw. Praxisfläche befindet sich im **Erdgeschoß** eines gepflegten Hauses und verfügt über einen **separaten Eingang**, der Mandanten, Klienten oder Patienten einen professionellen und freundlichen Empfang ermöglicht.

Die Immobilie wurde im Jahr **2025 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich in neuwertigem Zustand – hell, modern und funktional. Direkt vor dem Eingang steht Ihnen eine **Terrassenfläche zur Alleinnutzung** zur Verfügung, die sich ideal als Pausenbereich für Mitarbeiter oder als angenehme Wartezone im Freien anbietet.

Ausstattung und Sanierung

- vollständige Generalsanierung im Jahr 2025
- helle, freundliche Räumlichkeiten mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
- hochwertige neue Böden und moderne Fliesen
- zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer mit Einrichtung
- neue Küche/Teeküche mit Geräten – ideal für Personalnutzung
- gesamte Elektrik erneuert
- Zentralheizung 2022 erneuert, Radiatoren im Zuge der Sanierung ersetzt
- Glasfaseranschluss für schnelles, stabiles Internet
- Möglichkeit zur barrierefreien Ausgestaltung
- Ein Parkplatz wird zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellt

Besonderheiten

- separater, repräsentativer Eingang im Erdgeschoß
- Terrasse vor dem Eingang – Mehrwert für Pausen oder Kundenempfang

- ruhige, zentrale Lage – ideal für konzentriertes Arbeiten
- optionaler PKW-Stellplatz anmietbar
- flexibel nutzbar: Büro, Kanzlei, Praxis oder Ordination
- In den Heizkosten sind die Kosten für Warmwasser bereits enthalten

Lage

Die Immobilie liegt in einer **bevorzugten Lage von Bad Vöslau** mit hervorragender Infrastruktur. **Ärzte, Apotheken, Banken, Geschäfte und Gastronomie** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten runden das vielfältige Umfeld ab.

Die **Verkehrsanbindung** ist optimal: Der Bahnhof Bad Vöslau ist in ca. **10 Gehminuten** erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen nach Wien und Wiener Neustadt. Mehrere Buslinien in der Umgebung sorgen zusätzlich für eine gute regionale Erreichbarkeit. Mit dem Auto gelangen Sie in rund **5 Minuten** auf die A2 Südautobahn, wodurch Wien in ca. **30 Minuten** erreichbar ist.

Darüber hinaus überzeugt Bad Vöslau durch seine hohe Lebensqualität und ein breites Freizeitangebot. Die bekannten **Thermen**, der weitläufige **Kurpark** sowie zahlreiche **Rad- und Wanderwege** in den Weinbergen bieten ideale Möglichkeiten zum Ausgleich nach einem arbeitsreichen Tag.

Diese Immobilie vereint **repräsentatives Arbeiten, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage**. Ob als Büro, Kanzlei, Praxis oder Ordination – hier finden Sie den perfekten Standort für Ihren beruflichen Erfolg.

Rechtliches:

Achtung: Der Parifizierungsprozess ist derzeit noch im Gange. Die voraussichtliche Eintragung ins Grundbuch erfolgt im März/April 2026.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und

Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap