

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



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/149**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Rauch**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



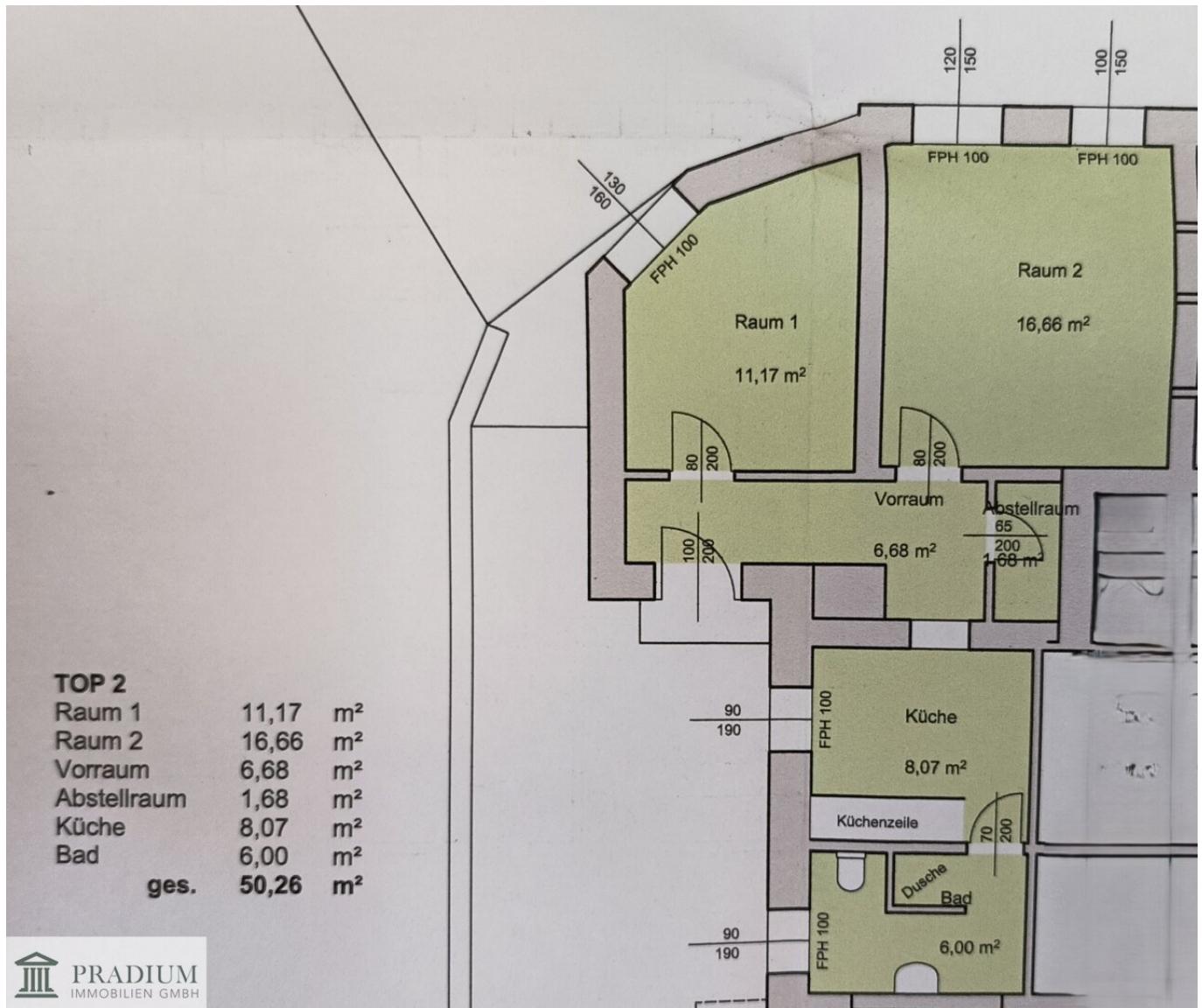
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 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

Auswärtsgeschäftsgesetz) 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) - <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