

Lichtdurchflutete Ordinations-/ Praxisfläche mit Schlossblick im Ärztezentrum



Objektnummer: 6109/1529

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,74 m ²
Nutzfläche:	86,08 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	108,36 €
Heizkosten:	57,69 €
USt.:	19,73 €

Ihr Ansprechpartner



Erdi Demir

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46/3
1100 Wien

T +43 676 5203603
H +43 676 5203603

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











Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich zuerst unsere **3D** online Videotour unter: <https://tour.ogulo.com/muCQ> an, bevor Sie mit uns ein **Besichtigungstermin** vereinbaren.

Willkommen in Ihrem neuen Praxis/Arbeitsfläche in der charmanten Stadt Traun, Oberösterreich! Diese wunderschön modernisierte Einheit in der 3. Etage bietet Ihnen nicht nur ein professionelles Arbeitsumfeld, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt und die umliegende Landschaft.

Mit einer großzügigen Fläche von 81,74 m² ist diese Immobilie perfekt für unterschiedliche Nutzungen geeignet- ob für Praxisbetrieb, Beratung, Therapie oder andere Dienstleistung, die ein repräsentatives und funktional durchdachtes Raumkonzept erfordern. Der Kaufpreis von 335.000,00 € ist ein attraktives Angebot für diese hochwertige Praxisfläche, die Ihnen ein modernes und stilvolles Arbeitsambiente bietet.

Die Praxis besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Genießen Sie den Komfort einer modernen Infrastruktur, die nicht nur funktional ist, sondern auch optisch überzeugt. Der lichtdurchflutete Hauptraum führt Sie direkt auf die Loggia, wo Sie entspannte Pausen im Freien verbringen und den faszinierenden Ausblick genießen können.

Zu den weiteren Highlights dieser Praxis gehören der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Einheit erleichtert(barrierefrei), sowie die Tiefgarage, die Ihnen einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Einheit ist außerdem mit einem Wasch- und Trockenraum ausgestattet, der Ihnen den Alltag erleichtert. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Abstellraum, und auch ein Fahrradraum steht Ihnen zur Verfügung – ideal für aktive Menschen, die die Umgebung erkunden möchten. Das Gebäude bietet eine ideale Infrastruktur mit einer Vielzahl an Fachärzten vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Straßenbahn gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt und darüber hinaus. Die Lage der Wohnung ist zudem äußerst praktisch, denn in der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Herr Demir steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **06765203603** oder per E-Mail an **e.demir@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap