

**UNTERNEHMER AUFGEPASST! Gestalten Sie Ihr eigenes  
Gesundheitszentrum – exklusives Objekt mit  
Wellnessbereich und Platz für Visionen!**



**Objektnummer: 293777**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Laßnitzhöhe
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 148,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.920,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.071,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	683,63 €
<b>USt.:</b>	614,38 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Heizkosten ca. € 600,00. Strom-Akonto idH. von € 468,63 unter Sonstige Kosten.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

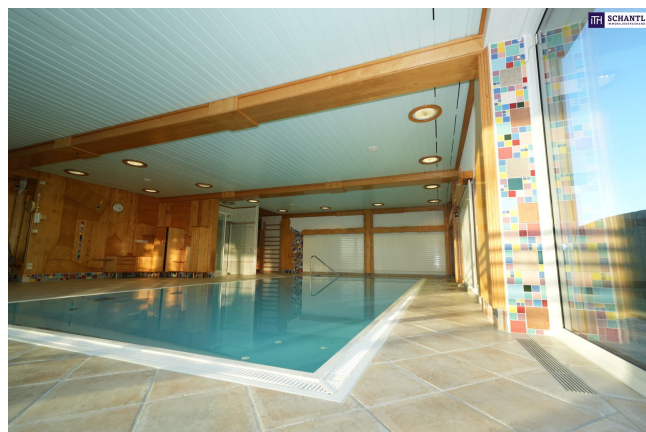
## Ihr Ansprechpartner





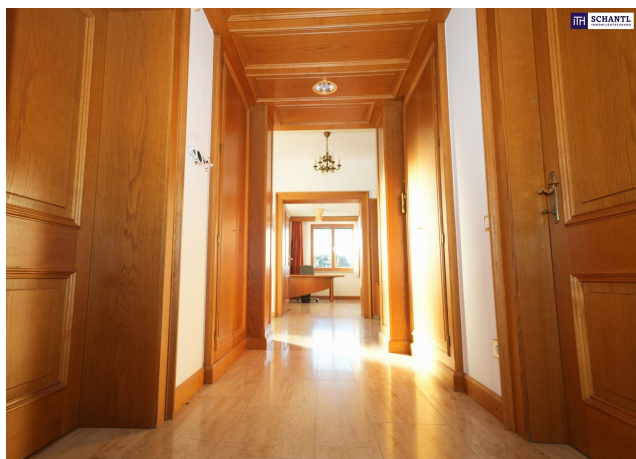






















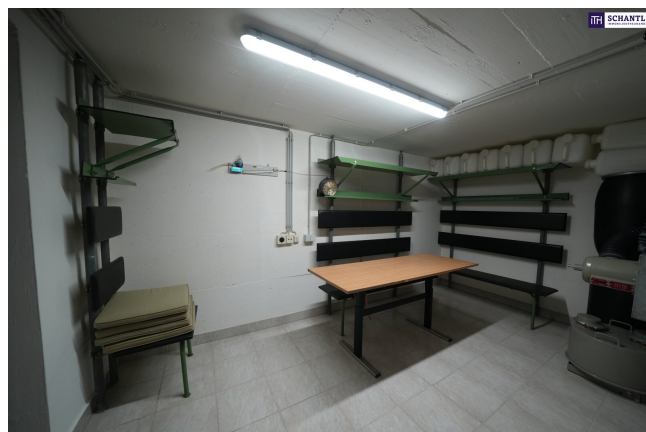


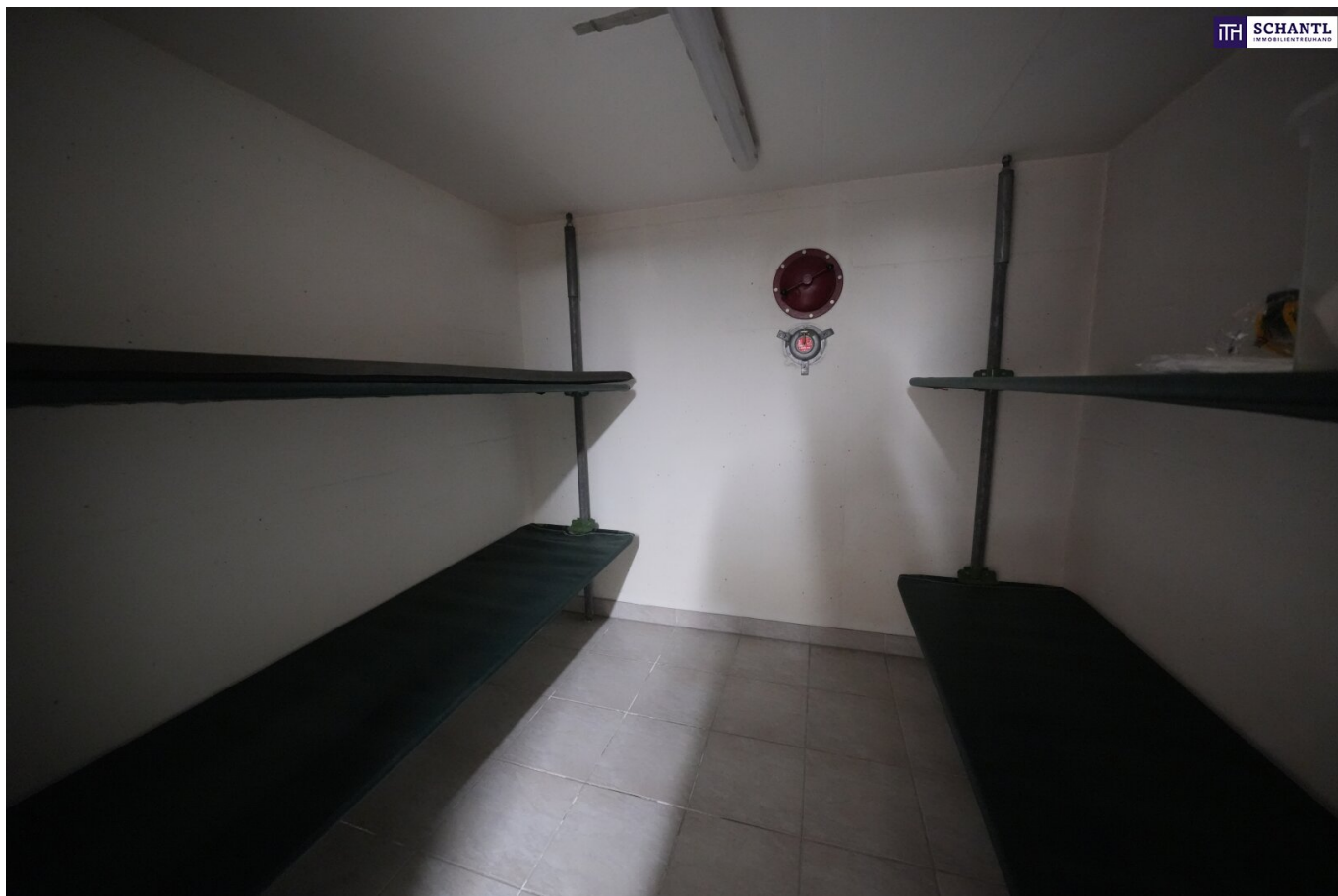












**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

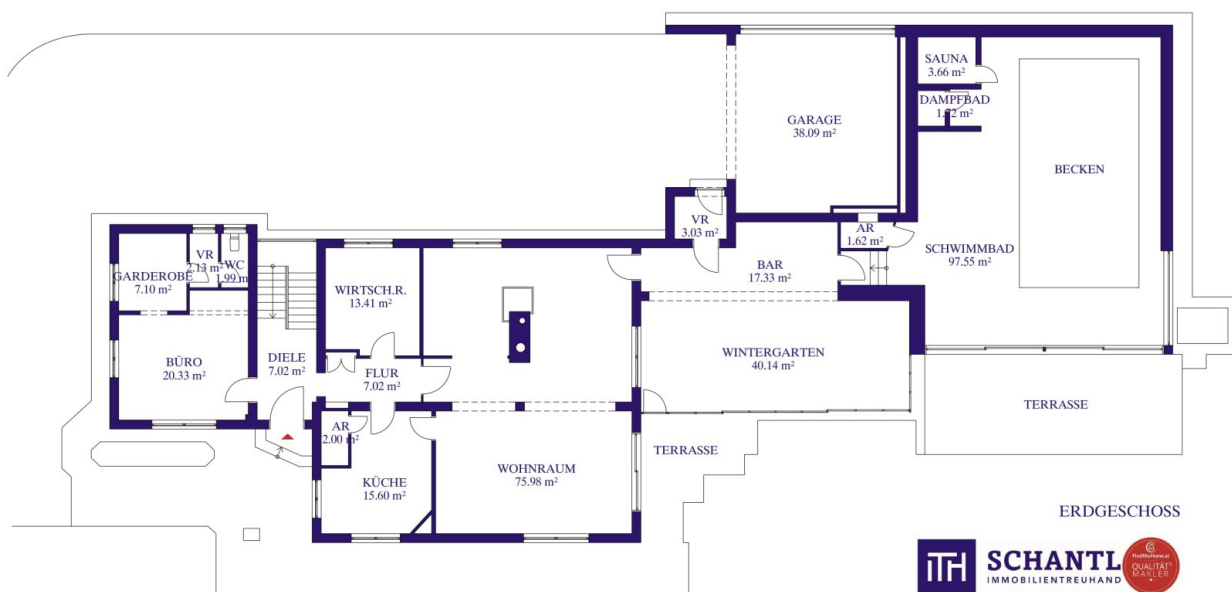
Verkaufserfolg

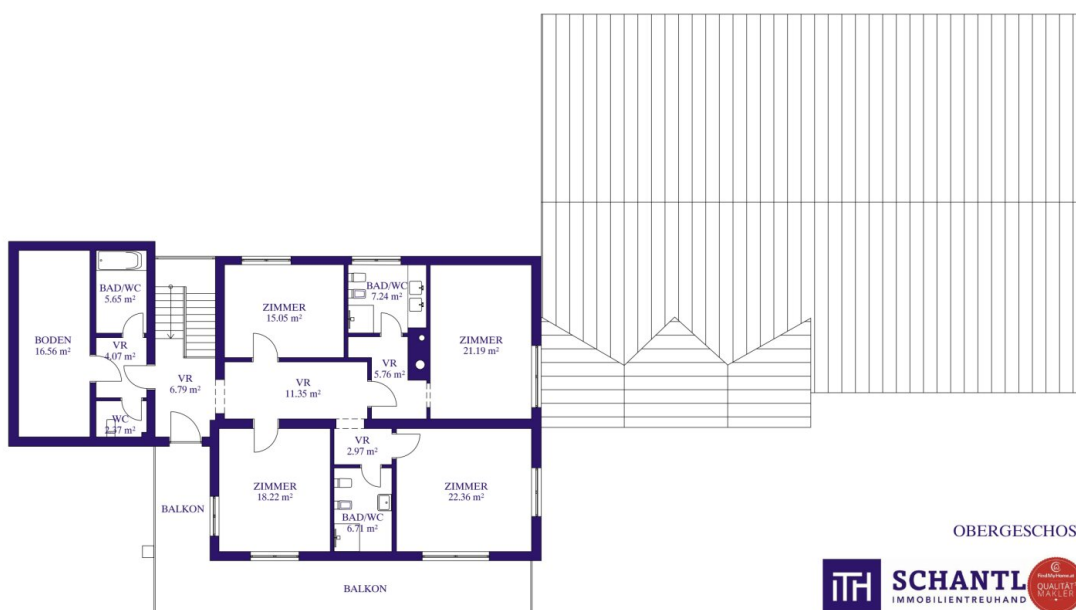
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

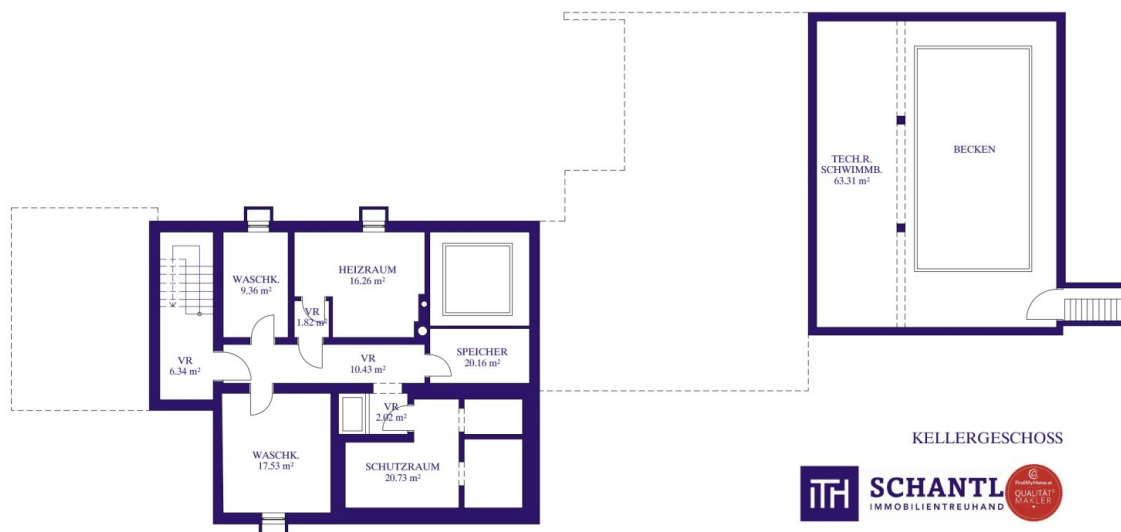






OBERGESCHOSS





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### **UNTERNEHMER AUFGEPASST! Gestalten Sie Ihr eigenes Gesundheitszentrum – exklusives Objekt mit Wellnessbereich und Platz für Visionen!**

**Dieses Objekt ist mehr als ein Standort – es ist ein Statement für Ihr Unternehmen!**

**Gestalten Sie Ihr eigenes Gesundheits- und Businesszentrum – mit großem Entwicklungsspielraum!**

Dieses Objekt bietet Ihnen nicht nur hochwertige Ausstattung wie Indoor-Pool, Sauna und Dusche, sondern vor allem die Möglichkeit, Ihre Geschäftsidee flexibel zu erweitern. Die sechs hellen Räume sind vielseitig nutzbar für Therapie, Coaching oder Praxisgemeinschaften.

Das weitläufige Grundstück eröffnet enormes Potenzial für zusätzliche Bauflächen, neue Konzepte oder die Erweiterung bestehender Strukturen. Ob zusätzliche Behandlungsräume, Seminarräume oder ein kompletter Neubau – hier können Sie Ihre Vision Schritt für Schritt realisieren.

Fußbodenheizung, Kamin und Klimaanlage sorgen für Komfort, ergänzt durch eine moderne Einbauküche und stilvolle Sanitärbereiche. Praktische Extras wie drei Lagerräume im Keller, ein eigener Bunker sowie Garage und Stellplätze runden das Angebot ab.

Mit bester Infrastruktur und einer professionellen Atmosphäre ist dieses Objekt die ideale Basis für Gesundheits- und Therapieeinrichtungen, Wellness- und Reha-Zentren oder Coaching-Institute. **Nutzen Sie die Chance, ein Objekt mit außergewöhnlichem Erweiterungspotenzial zu sichern!**

#### **Facts:**

- **440 m² Nutzfläche** – großzügige Räume für Praxis, Therapie oder Seminare.
- **10.147 m² Grundstücksfläche** mit außergewöhnlicher Parkanlage sowie Potenzial für Zubauten und Erweiterungen.
- **6 helle, flexible Räume** – ideal für Gesundheits- und Therapieeinrichtungen oder



exklusive Praxisgemeinschaften.

- **Einbauküche & hochwertige Sanitärbereiche** – funktional und stilvoll.
- **3 zusätzliche Lagerräume im Keller** – perfekt für Material, Archiv oder Technik.
- **Eigener Bunker** – außergewöhnliches Extra für Sicherheit oder kreative Nutzung.
- **Garage & zusätzliche Stellplätze** – bequem für Mitarbeiter und Klienten.

## Highlights:

- **Indoor-Pool** – exklusiv für Entspannung, Wassertherapie oder Premium-Angebote
- **Sauna & Dusche** – Wellness auf höchstem Niveau
- **Fußbodenheizung, Kamin & Klimaanlage** – für höchsten Komfort in jeder Jahreszeit.
- **Großzügige Glasflächen** – spektakulärer Ausblick über Laßnitzhöhe
- **Grünblick & Fernsicht** – inspirierende Arbeitsumgebung für Kreativität und Ruhe
- **Top-Lage mit bester Infrastruktur** – schnell erreichbar, aber naturnah
- **Enormes Erweiterungspotenzial** – Raum für Ihre Visionen und zukünftige Projekte.

## Ideal für Ihre Branche

Dieses Objekt eignet sich perfekt für:

- Gesundheits- und Therapieeinrichtungen
- Wellness- und Reha-Zentren
- Coaching- und Mentaltraining-Institute
- Private Gesundheitskliniken oder Schönheitskliniken
- Exklusive Praxisgemeinschaften
- Ganzheitliche Gesundheitszentren

Die vereinbarte Miete bezieht sich auf den derzeitigen Zustand und die Ausstattung der Immobilie.

Sollten bauliche Erweiterungen oder zusätzliche Flächen hinzukommen, wird die Miete entsprechend angepasst.

**Geben Sie Ihrem Konzept den Raum, den es verdient – mit einem Standort, der inspiriert, beeindruckt und bleibenden Eindruck hinterlässt.**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen**



**Vermögensaufbau.** Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <6.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap