

## Attraktives Geschäftslokal in Bestlage von Bad Vöslau – vielseitig nutzbar



**Objektnummer: 2562**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	202,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.605,93 €
<b>Kaltmiete</b>	2.246,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	640,46 €
<b>USt.:</b>	449,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

T +43 664 4232494









Legende:  
 Bestand  
 Bestand Glaswand

Bestandsplan 1. OG	
Architekt: Ing. Wolfgang Dornhecker	
Adresse: Wiener Neustädterstraße 4	
2540 Bad Vöslau	
Plannummer: 001	Datum: 05.01.2020
Zeichner: 420x297	Reither
Maßstab: 1:100	

# Objektbeschreibung

## Lage und Umfeld

Bad Vöslau bietet eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – sowohl durch regelmäßige Zugverbindungen (Südbahn) als auch durch Buslinien. Die Nähe zur Autobahn A2 ermöglicht zudem eine rasche Erreichbarkeit von Wien (ca. 25 Minuten Fahrzeit). Nahversorger, Gastronomie, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie diverse Dienstleistungsbetriebe sind zahlreich vorhanden und unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für Unternehmer wie auch Kunden.

Die charmante Kurstadt Bad Vöslau in Niederösterreich zählt aktuell rund 12.000 Einwohner und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lebensqualität sowie ihre strategisch günstige Lage im südlichen Wiener Umland. Die Stadt ist Teil des Bezirks Baden und verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur.

<https://www.badvoeslau.at/>

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein hervorragend ausgestattetes Geschäftslokal in frequentierter Gassenlage von Bad Vöslau. Das Objekt wird derzeit als Tierarztpraxis genutzt und steht ab Mitte des Jahres zur Neuvermietung bereit.

Dank seiner durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung eignet sich dieses Objekt ideal für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Ordination, Büro, Kanzlei (Rechtsanwalt, Steuerberater), Versicherungsagentur oder ähnliche Dienstleistungsbetriebe.

## Flächenaufteilung und Ausstattung

Das Geschäftslokal verfügt über:

- Fünf großzügige Behandlungs- bzw. Büroräume

- Einen einladenden, großzügigen Eingangsbereich
- Eine voll ausgestattete Küche
- Mehrere praktische Abstellräume
- Getrennte Sanitäranlagen
- Einen komfortablen privaten Rückzugsbereich

Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Bodenbeläge sowie einwandfreie Wand- und Deckenflächen unterstreichen die sofortige Nutzbarkeit OHNE zusätzlichem Investitionsbedarf.

### **Besondere Highlights**

- Unbefristetes Mietverhältnis möglich
- Hervorragende Sichtbarkeit durch große Schaufensterflächen
- Frequenzlage mit guter Passantenstruktur
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Sofort bezugsfertig nach Übergabe
- Ausreichende Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld

## **Fazit**

Dieses Geschäftslokal bietet eine seltene Gelegenheit, einen bestens etablierten Standort in Bad Vöslau zu übernehmen und individuell weiterzuführen. Die Kombination aus Lage, Ausstattung und Flexibilität macht dieses Objekt besonders attraktiv für Unternehmer mit Anspruch.

**Die HANSY GmbH wurde exklusiv beauftragt dieses Geschäftslokal zu vermarkten und anzubieten. Es besteht kein Naheverhältnis zum Eigentümer.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ADRESSE, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap