

**Jetzt durchstarten: Exklusives Objekt mit Wellnessbereich für Gesundheitsprofis mit großem Erweiterungsspielraum!
Gleich anfragen und begeistern lassen!**



Objektnummer: 297971

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8301 Laßnitzhöhe
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	440,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 148,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaltmiete (netto)	1.920,00 €
Kaltmiete	3.071,89 €
Betriebskosten:	683,63 €
USt.:	614,38 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

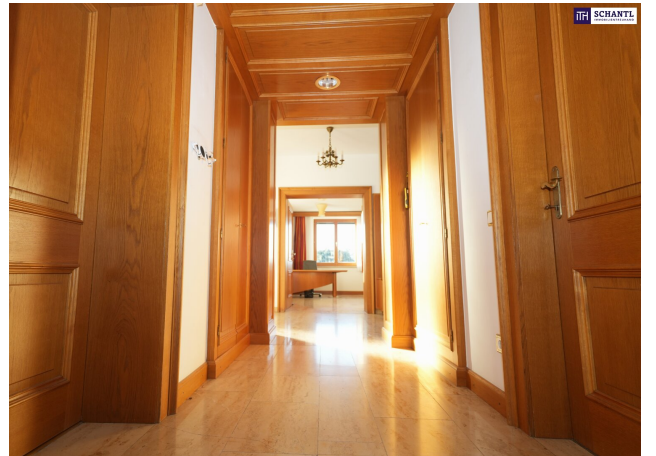
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner























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

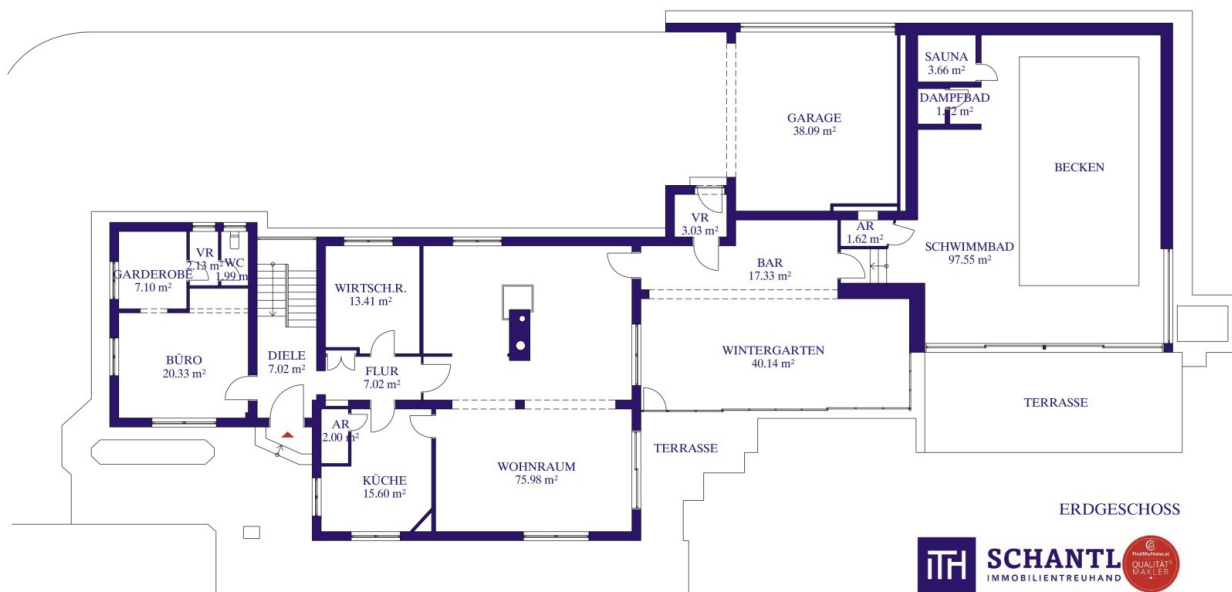
Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- QUALITÄTSSIEGEL

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

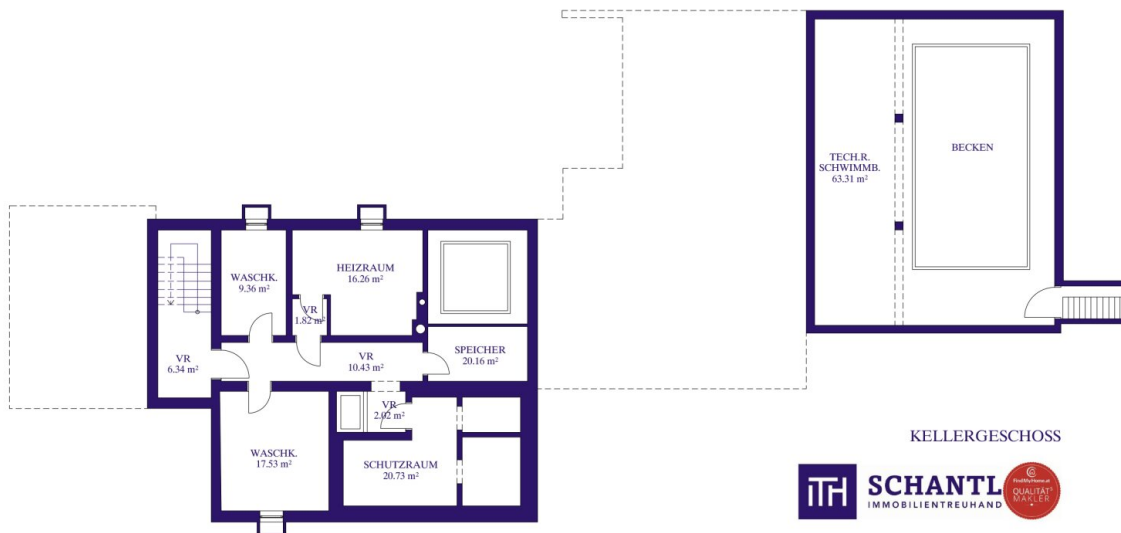
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilienreuehand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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 | sfi-invest.com

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

Jetzt durchstarten: Exklusives Objekt mit Wellnessbereich für Gesundheitsprofis mit großem Erweiterungsspielraum! Gleich anfragen und begeistern lassen!

Dieses Objekt ist nicht einfach ein Gebäude – **es ist die Bühne für Ihre Vision.**

Ein Ort, an dem moderne Gesundheitskonzepte, innovative Business-Modelle und hochwertiges Ambiente zu etwas Einzigartigem verschmelzen.

Raum für Ideen. Raum für Wachstum. Raum für Erfolg.

Gestalten Sie Ihr persönliches Gesundheits- oder Businesszentrum mit maximaler Flexibilität und außergewöhnlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die sechs lichtdurchfluteten Räume lassen sich perfekt als Therapie-, Coaching- oder Praxisräume nutzen – ideal für Unternehmen, die Qualität, Atmosphäre und Individualität vereinen möchten.

Das weitläufige Grundstück eröffnet Ihnen echte unternehmerische Freiheit:

Ob zusätzliche Behandlungsräume, ein Seminartrakt oder Ähnliches – **hier können Sie Schritt für Schritt ein Gesundheitszentrum der Zukunft realisieren.**

Komfort wird hier großgeschrieben:

Fußbodenheizung, Kamin, Klimaanlage, eine moderne Küche und exklusive Sanitärbereiche schaffen ein Umfeld, in dem sich sowohl Kunden als auch Mitarbeiter rundum wohlfühlen.

Drei Kellerräume, ein eigener Bunker sowie Garage und Stellplätze runden das Angebot ab.

Durch die Kombination aus **bestens angebundener Lage**, professionellem Ambiente und vielseitigen Nutzungsoptionen eignet sich dieses Objekt ideal für Gesundheitsbranchen, Therapiezentren, Reha- und Wellness-Angebote, Coaching-Institute oder exklusive Praxisgemeinschaften.

Sichern Sie sich ein Objekt, das nicht nur heute begeistert – sondern auch morgen noch wächst.

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 Praxismgemeinschaften.
- **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:

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

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

Bei baulichen Erweiterungen oder zusätzlichen Flächen wird die Miete entsprechend angepasst.

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

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 <1.000m
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