

Außergewöhnliche Büro-, Beratungs- und Praxisräume in ehemaligen Lichtspieltheater / Kino



Hausansicht

Objektnummer: 960/74766
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2544 Leobersdorf |
| Baujahr: | 1913 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 108,62 m ² |
| Nutzfläche: | 108,62 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 96,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,61 |
| Kaufpreis: | 295.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 2.715,89 € |
| Betriebskosten: | 169,75 € |
| Heizkosten: | 30,17 € |
| USt.: | 20,90 € |
| Provisionsangabe: | |

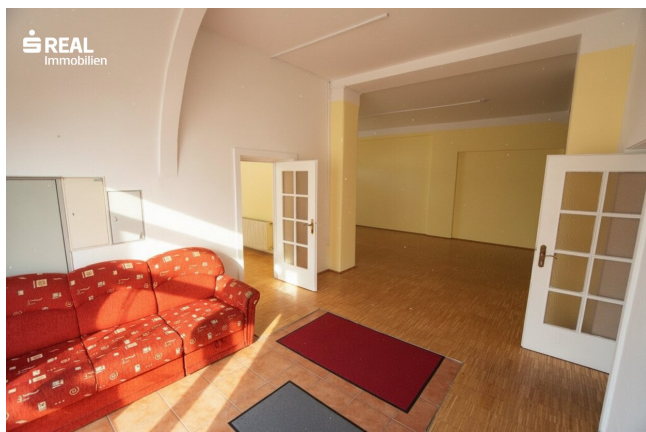
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

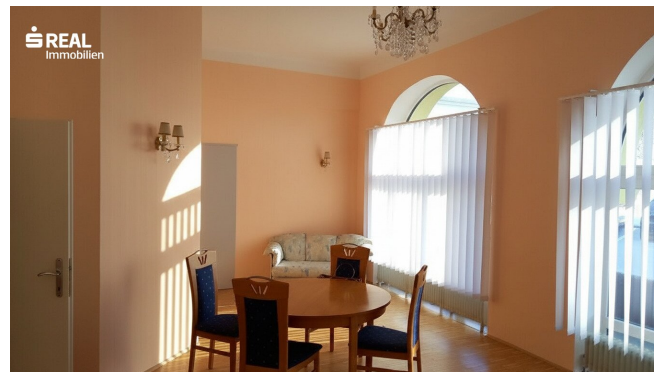
Ihr Ansprechpartner

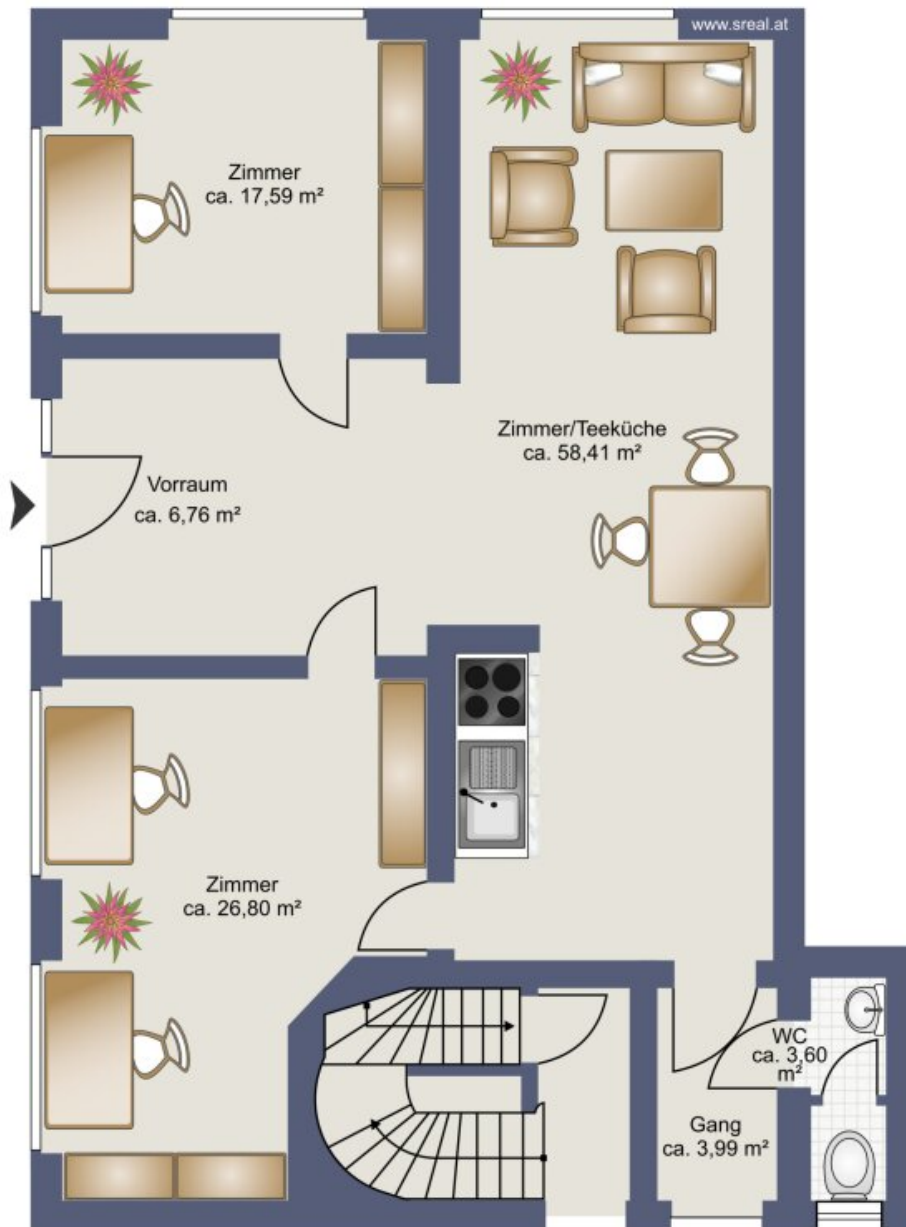


Alain Zeiler

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39







Skizze

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese attraktive Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Leobersdorf!

Mit einer großzügigen Fläche von 108,62 m² in einem stilvoll renovierten Wohn- und Geschäftshaus mit Flair (ehem. „Kino Elektro Bio“ Leobersdorf) - bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Beratungsräume, Ihr Büro bzw. Ordination oder Praxis. Die perfekte Basis für Ihren geschäftlichen Erfolg!

Die attraktive Fassade des auffälligen Eckhauses mit schönem klassischen Rundbogenportal wurde 2017 wärmegeklämt.

Das gepflegte Objekt besticht durch ein nostalgisches Ambiente und hochwertige Ausstattungsdetails, die für ein modernes und professionelles Ambiente sorgen.

2 große Räume plus 1 kleineres Eckzimmer mit Flair (alle mit großen Schaufenster und Parkettboden) schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die vorhandene Teeküche ermöglicht eine komfortable Versorgung Ihrer Mitarbeiter und Kunden. Für angenehmes Raumklima sorgt eine effiziente Zentralheizung, die mit Pellets betrieben wird – umweltfreundlich und kostensparend. Die Heizungsanlage wird durch 8 Solarkollektoren und 2 Pufferspeicher mit je 800 Liter unterstützt.

Die Heizkosten sind verbrauchsabhängig und lagen zuletzt bei ca. € 300 jährlich; d.h. durchschnittlich pro Monat bei 25 Euro.

Praktisch ist auch der innenliegende Sonnenschutz, der die Arbeitsplätze vor zu viel Sonneneinstrahlung schützt und so für ein angenehmes Arbeitsumfeld sorgt. Eine separate Toilette ist selbstverständlich vorhanden und rundet die funktionale Raumaufteilung ab.

Die zentrumsnahe Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Busverbindungen sind fußläufig erreichbar, und der Autobahnanschluss ermöglicht schnelle Wege in und um Niederösterreich sowie nach Wien. Leobersdorf ist auch "REX"-Regional-Express-Haltestelle. Zum Bahnhof Leobersdorf sind es ca. 5 min mit dem Auto, bzw. ca. 12 min zu Fuß. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche wichtige Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum. So ist die Infrastruktur optimal für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich in einer aufstrebenden Region mit großem Potenzial niederzulassen und profitieren Sie von einem Standort, der Funktionalität, Komfort und

Umweltbewusstsein vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses gepflegte Büro- oder Praxisobjekt in Leobersdorf bietet! Ihre neuen Geschäftsräume erwarten Sie – starten Sie jetzt durch!

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145636?accessKey=6901>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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



Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.