

WALS | PRAXISOBJEKT IN TRAUMLAGE



Objektnummer: 523/1212

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Viehhausen
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	85,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.800,00 €
Miete / m²	17,33 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	250,00 €
USt.:	260,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

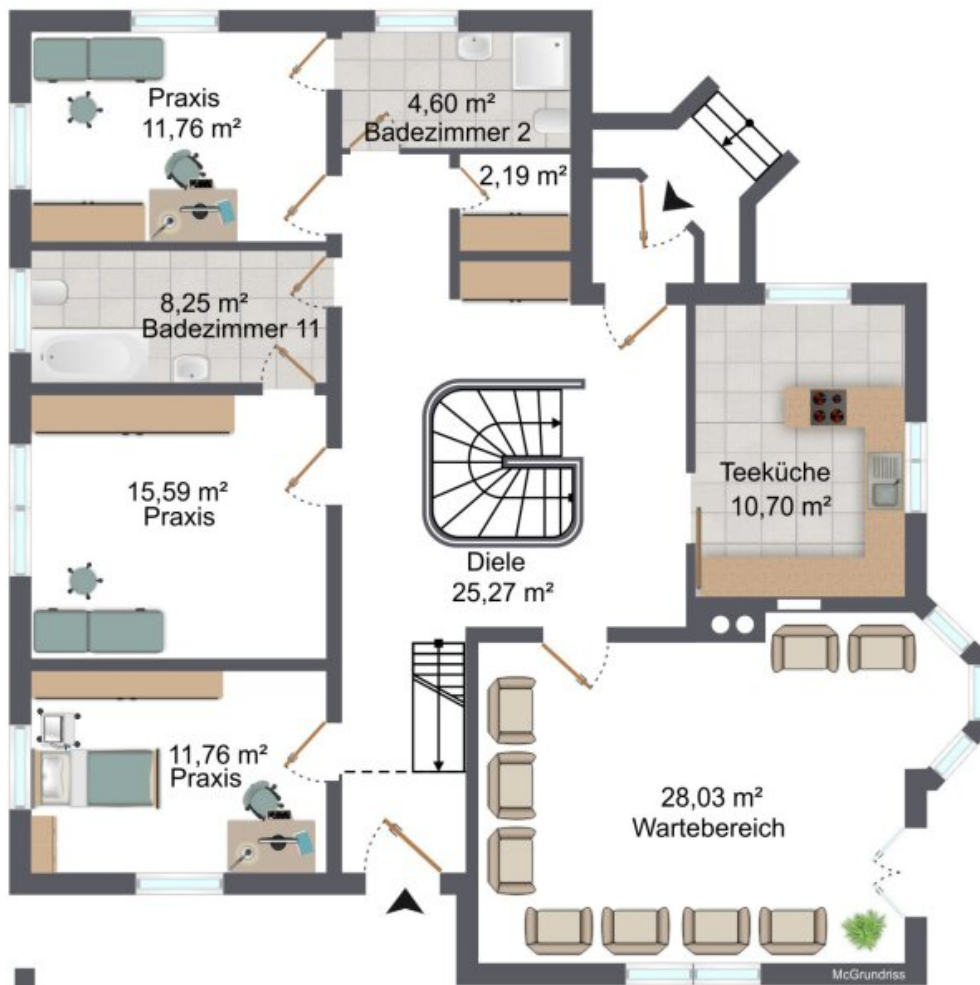


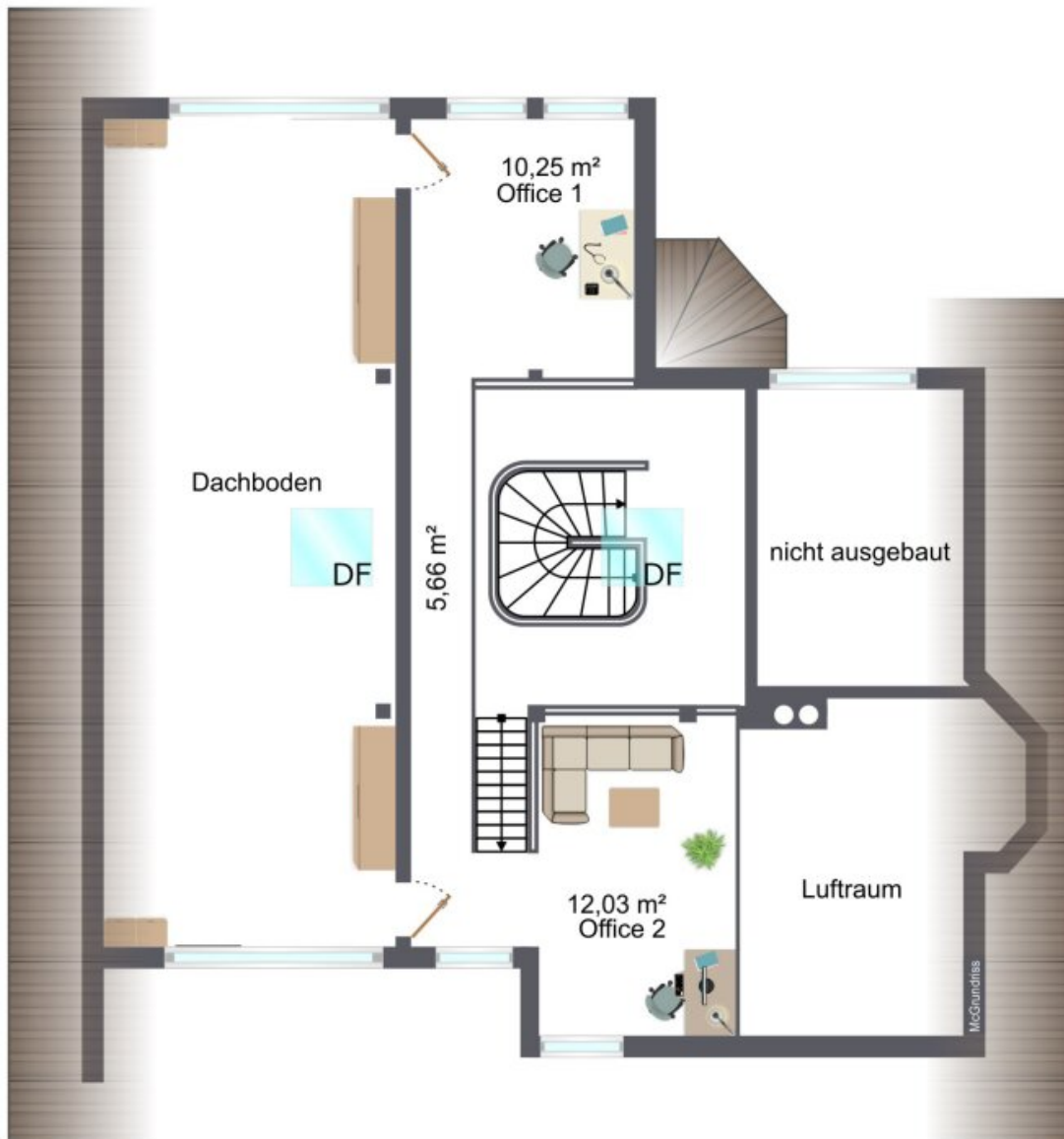


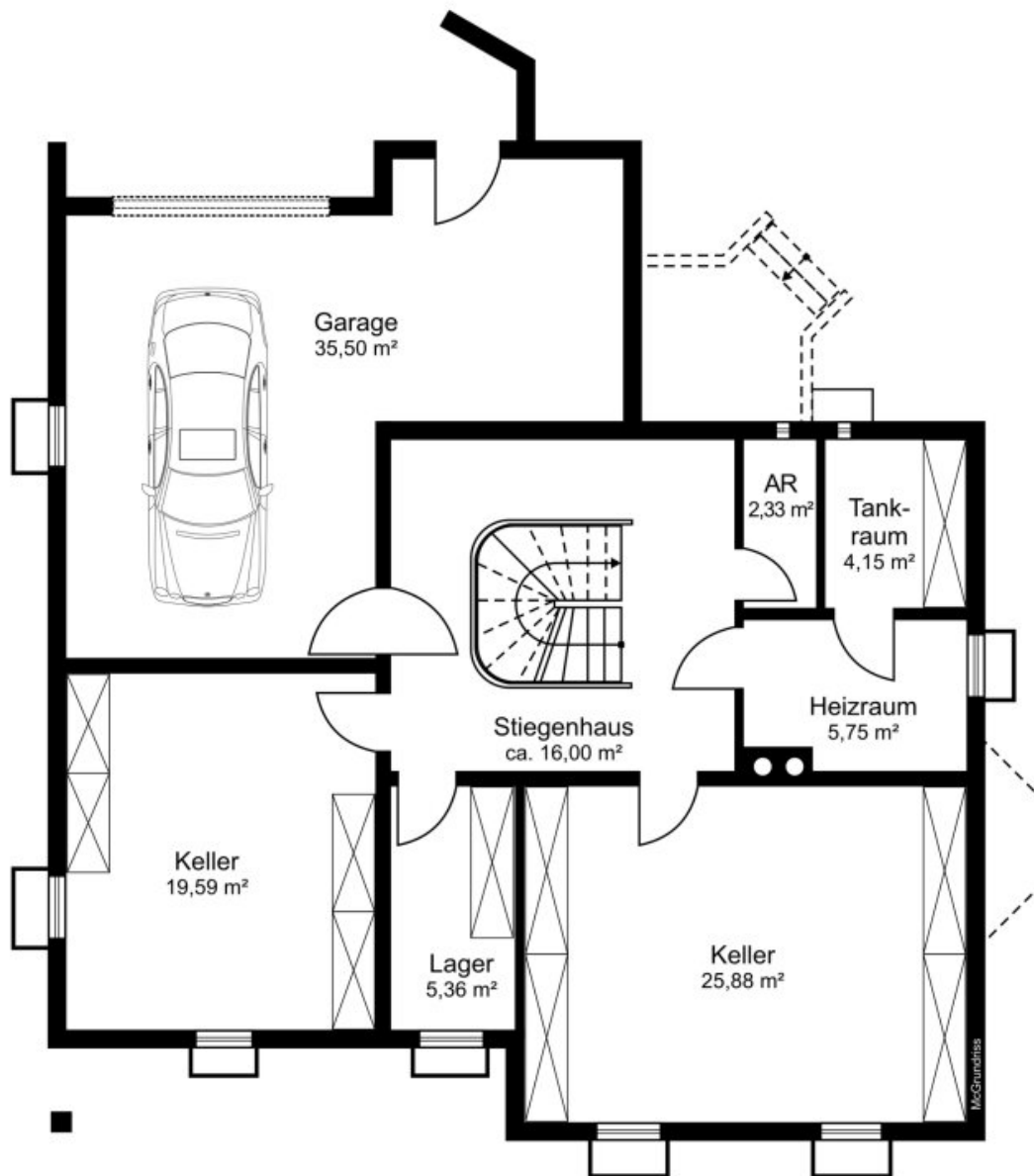












Objektbeschreibung

PRAXISSTANDORT IM GRÜNEN

EINZELOBJEKT FÜR PHYSIOTHERAPIE, AKUPUNKTUR ODER ÄHNLICHE NUTZUNGEN | WALS

Lage

Das Objekt befindet sich im Kapellenweg im Ortsteil Viehhausen der Gemeinde Wals-Siezenheim direkt am Grünland. Die Lage ist ruhig und zugleich verkehrsgünstig: Die nächste Bushaltestelle in Richtung Salzburg Stadt liegt im Bereich Viehhausen in ca. 300 m; die Linie 27 verbindet Viehhausen unter anderem mit Maxglan, LKH und Zentrum Salzburg. Das Salzburger Stadtzentrum ist ca. 6,5 km entfernt. Der Flughafen Salzburg liegt in ca. 2,5–3,0 km, der Autobahnanschluss Salzburg-West an die A1 in ca. 1,2 km. Das Designer Outlet Salzburg / Himmelreich erreichen Sie in ca. 2,5 km; Nahversorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsgebiet Wals/Viehhausen.

Praxisobjekt – Allgemein

Das im Jahre 1987 errichtete Einfamilienhaus wurde 2025 und 2026 modernisiert, ist voll erschlossen und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Ölzentralheizung. Zusätzlich steht ein Kamin im bisherigen Wohn- Esszimmer zur Verfügung.

Die vorhandene Raumstruktur eignet sich grundsätzlich für eine Nutzung als Praxis, etwa für Physiotherapie, Akupunktur, Beratung oder ähnliche Tätigkeiten. Die Diele kann als Empfangs- und Wartebereich genutzt werden. In der Mitte befindet sich ein offenes Stiegenhaus, welches die Geschoße miteinander verbindet und Sichtachsen über alle 3 Ebenen hinweg öffnet.

Im Erdgeschoss sind alle wesentlichen Räume angeordnet. Die bisherigen Schlafzimmer können als Behandlungs-, Beratungs- oder Büroräume genutzt werden. Der großzügige Wohn- / Essbereich bietet sich je nach Nutzung als Therapie-, Bewegungs- oder Besprechungsbereich an. Die Küche kann als Teeküche oder Aufenthaltsbereich dienen. Das große Badezimmer im Erdgeschoß verfügt über eine Badewanne und eine geräumige Dusche. Zusätzlich ist einem kleineren Raum noch ein weiteres Bad zugeordnet, welches mit einem WC und einer Dusche ausgestattet ist.

Das offene Dachgeschoß beherbergt zwei Galerief Flächen, welche über einen Steg miteinander verbunden sind. Diese Flächen eignen sich insbesondere für Büro, Administration, Besprechung oder ergänzende Studioflächen.

Das Kellergeschoß ist funktional gegliedert mit den typischen Räumlichkeiten wie Lager, Waschküche und Heizraum. Zusätzlich wurde ein Hobbyraum eingerichtet mit einer Infrarotkabine. Von hier aus gelangt man über eine Schleuse auch in die Garage.

Nutzflächen

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 150 m² und verteilt sich auf vier Zimmer; alle Räume sind zentral von der Diele aus begehbar. Im Erdgeschoss befinden sich die Garderobe, eine geräumige Küche, ein großzügiger Wohn- / Essbereich mit Kamin, zwei Badezimmer sowie drei weitere Räume, welche je nach Betriebskonzept als Behandlungs-, Beratungs- oder Büroräume verwendet werden können.

Der Dachraum wurde offen gestaltet. Auf einer Galerie wurden zwei Studioflächen geschaffen, die über einen Steg miteinander verbunden sind. Ein großer Dachboden ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden.

Im Kellergeschoß wurde vom Eigentümer ein Erholungsraum mit Infrarotkabine geschaffen. Zusätzlich stehen hier Nebenflächen zur Verfügung, die sich insbesondere für Lager, Technik oder interne Nutzung anbieten.

Garten

Der Garten rund um das Objekt wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt. Durch die privilegierte Ruhelage direkt am Grünland und die Ost-Süd-West Ausrichtung ergibt sich ein ruhiges Umfeld mit ganztägiger Sonne. Der Außenbereich kann je nach Praxis- und Betriebskonzept als ergänzende Aufenthalts- oder Ruhezone genutzt werden. Eine konkrete Nutzung ist mit der Vermieterseite abzustimmen.

Parken

In der geräumigen Garage im Untergeschoß, welche auch Platz für eine Werkbank bietet. Vor der Garage ist ein zusätzliches Carport für einen PKW vorhanden.

Mietkonditionen

Die monatliche Miete exkl. Betriebs- und Heizkosten beträgt EUR 2.600,00. Für die laufenden Kosten (Grundsteuer, Müllabfuhr, Kanal, Gebäudeversicherung) wird ein monatliches Akonto in Höhe von EUR 200,00 verrechnet. Der jährliche Bedarf an Heizöl ist mit ca. 2.000l zu

kalkulieren (Selbstbestellung). Als Kautions sind 3 Brutto – Monatsmieten zu hinterlegen. Ein Mietverhältnis ist auf fünf Jahre befristet möglich. Der Bezug kann kurzfristig erfolgen.

Die konkrete gewerbliche Nutzung, insbesondere allfällige behördliche, gewerberechtliche, baurechtliche oder sonstige Anforderungen, ist von der Mieterseite eigenständig zu prüfen und mit der Vermieterseite abzustimmen.

Fazit

- ruhige Grünlage am Stadtrand mit schneller Anbindung nach Salzburg
- modernisiertes Objekt mit ca. 150 m² Nutzfläche zzgl. Keller und flexibler Raumstruktur
- Erdgeschoss mit mehreren separat nutzbaren Räumen für Behandlung, Beratung oder Büro
- ergänzende Galeriefächen im Dachgeschoß für Administration, Besprechung oder Studio
- Kellergeschoß mit Nebenflächen, Hobbyraum und Infrarotkabine
- Gartenbereich als ruhiges Umfeld für eine Praxisnutzung denkbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.000m

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.