# Ihre neue psychologische Praxis, Lebensberatung, Coaching oder für andere beratende und therapeutische Tätigkeiten mit 62,80 m² in attraktiver Lage




**Objektnummer: 25912**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7000 Eisenstadt |
| **Baujahr:** | 2002 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Bürofläche:** | 62,80 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 78,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,18 |
| **Kaufpreis:** | 158.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 127,24 € |
| **USt.:** | 25,45 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ute Seidl**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


AKTUELL


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

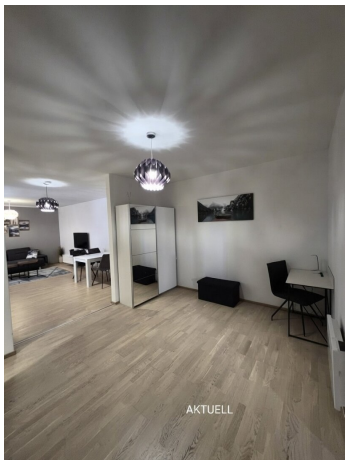





AKTUELL


AKTUELL




AKTUELL

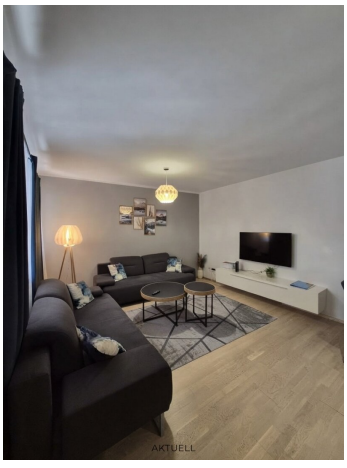

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


AKTUELL


KI-bearbeitet

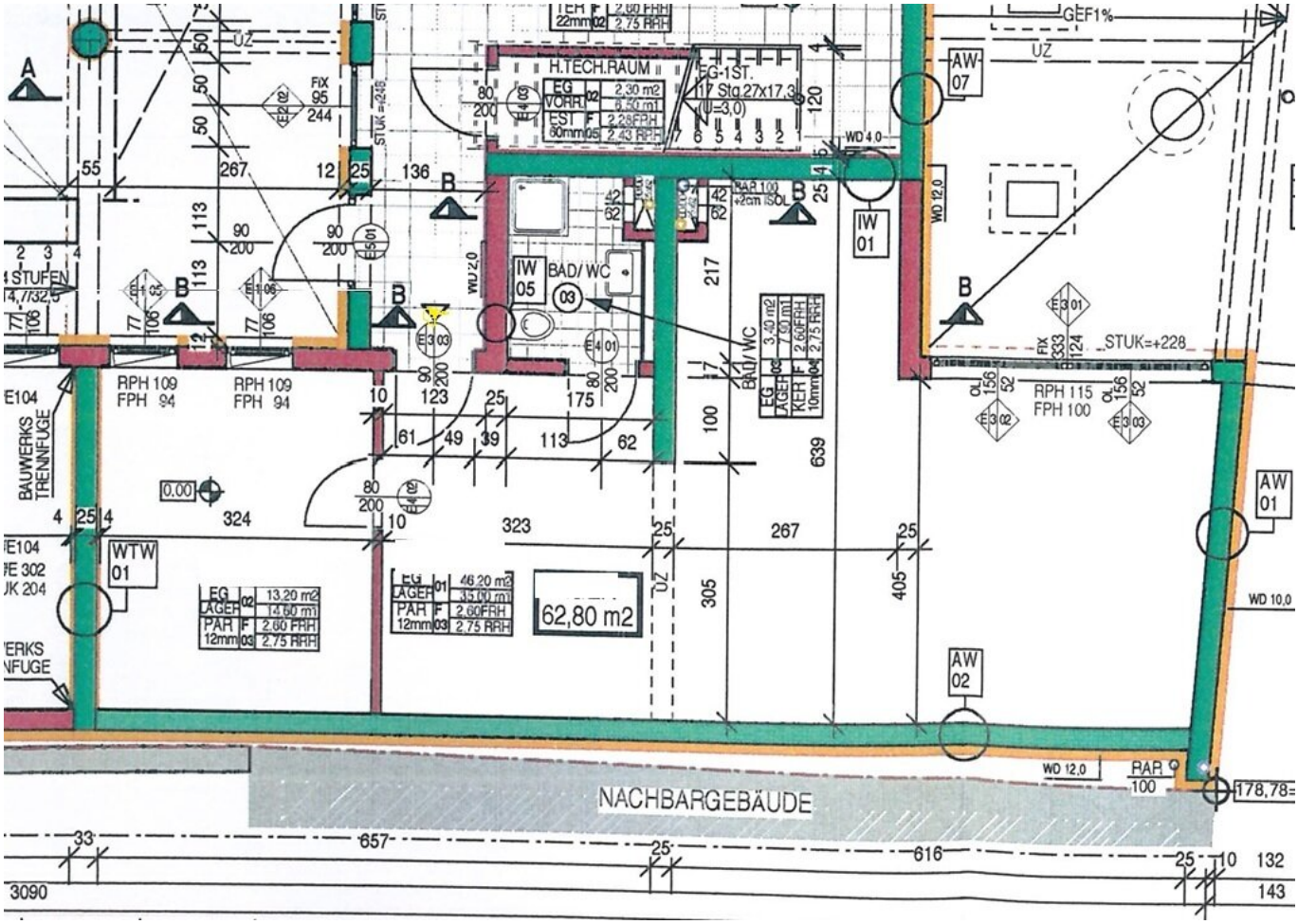

AKTUELL


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


H.TECH.RAUM
EG-1ST.
117 Stg 27x17,3
(W=3,0)
BAD/ WC
IW 05
IW 01
AW 07
AW 01
AW 02
WTW 01
62,80 m2
NACHBARGEBÄUDE
STUK=+228
RPH 109
FPH 94
RPH 115
FPH 100
BAUWERKS TRENNFUGE
GEF1%
UZ
WD 12,0
WD 10,0
WD 4,0
657
616
3090

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Praxis- bzw. Büroeinheit mit einer Nutzfläche von **62,80 m²** in der Sankt-Antoni-Straße in Eisenstadt. Die im Erdgeschoss gelegene Einheit bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und zwei separaten Räumen ideale Voraussetzungen für eine **psychologische Praxis, Psychotherapiepraxis, Lebens- und Sozialberatung, Coaching oder andere beratende und therapeutische Tätigkeiten**.

Die Räumlichkeiten schaffen einen angenehmen und professionellen Rahmen für persönliche Gespräche und Beratungen. Die beiden Räume können flexibel genutzt und individuell gestaltet werden – beispielsweise als Beratungs- bzw. Therapieraum und zusätzlicher Empfangs-, Warte- oder Büroraum.

Durch die **ebenerdige Lage** ist die Praxis komfortabel und unkompliziert für Klientinnen und Klienten sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreichbar. Die ruhige und zugleich zentral gelegene Umgebung unterstützt einen professionellen Praxisbetrieb und bietet eine angenehme Atmosphäre für vertrauliche Gespräche und persönliche Beratung.

**Highlights**

- **62,80 m² Nutzfläche**
- **Zwei separate, vielseitig nutzbare Räume**
- Erdgeschosslage und komfortabler Zugang
- Ideal für **psychologische Praxis, Psychotherapie, Lebens- und Sozialberatung, Coaching oder ähnliche Tätigkeiten**
- Angenehme und professionelle Räumlichkeiten für vertrauliche Gespräche
- Flexible Gestaltung entsprechend dem individuellen Praxiskonzept
- Zentrale und gut erreichbare Lage in Eisenstadt

**Ausstattungsbeschreibung**

- Baujahr **2002**
- 7 Wohneinheiten und 2 Büros, aufgeteilt auf zwei Häuser
- Massivbauweise

- Terrassen und Eigengärten bei den entsprechenden Einheiten
- Grundrisse mit Flächen von ca. 44 m² bis ca. 86 m²
- Parkplätze vorhanden
- Optional steht derzeit ein **überdachter Parkplatz mit ca. 14,40 m² um € 19.500,–** zum Kauf zur Verfügung

**Lagebeschreibung**

Die Praxis befindet sich in der Sankt-Antoni-Straße in Eisenstadt und überzeugt durch ihre **zentrale Lage und gute Erreichbarkeit**. Zahlreiche öffentliche und private Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen bietet optimale Voraussetzungen für eine Praxis oder Beratungsstelle, bei der eine **gut erreichbare und professionelle Adresse** ebenso wichtig ist wie ein angenehmes Umfeld für Klientinnen und Klienten.

Die Räumlichkeiten eignen sich insbesondere für Personen, die einen **ruhigen, persönlichen und professionellen Rahmen für psychologische Beratung, Psychotherapie, Lebensberatung, Coaching oder ähnliche Dienstleistungen** suchen.

**Weitere Details und Informationen zur Immobilie auf Anfrage.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap