Repräsentative Gewerbefläche in Bestlage von Güssing – vielseitig nutzbar, hochwertig ausgestattet & sofort verfügbar



Objektnummer: 1669/2412

Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße 10
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7540 Güssing
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	109,00 m²
Bürofläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	8,75 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,79 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	369,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus RADOSZTICS

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

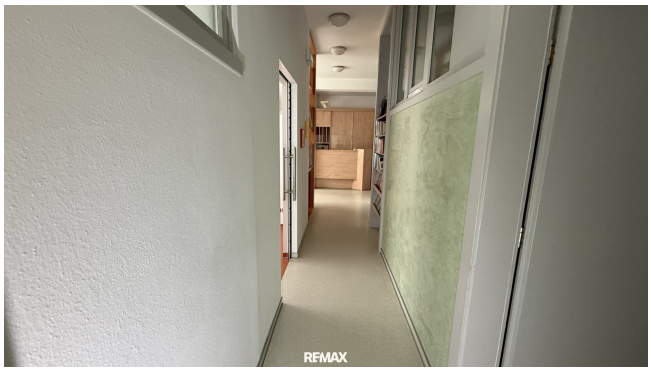

RE/MAX


Geschäftslokal
oder
ORDINATION
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


REMAX


REMAX

Objektbeschreibung

Repräsentative Gewerbefläche in Bestlage von Güssing – vielseitig nutzbar, hochwertig ausgestattet & sofort verfügbar

Investieren Sie in eine Immobilie mit Zukunft! Ob als moderne Ordination, Büro, Kanzlei, Praxis oder als attraktive Kapitalanlage – diese hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage von **7540 Güssing** bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Ausstattung sowie ihre flexible Raumaufteilung.

Die im **Jahr 1995** errichtete, gepflegte Immobilie befindet sich **ebenerdig im Erdgeschoss** und verfügt über rund **100 m² Nutzfläche**. Der überdachte Eingangsbereich führt in einen einladenden **Windfang**, von dem aus Sie den großzügigen **Wartebereich mit Annahmestelle** erreichen. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen durch die großen Fenster eine angenehme und freundliche Arbeitsatmosphäre.

Die ehemalige Arztpraxis verfügt über **drei Behandlungszimmer**, eine **Ordination**, einen **Abstellraum**, ein **Gäste-WC** sowie ein **Personal-WC mit Badezimmer**. Ergänzt wird das Angebot durch einen **Kellerabstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight sind die **maßgefertigten Tischlermöbel**, die sich in einem ausgezeichneten Zustand befinden und der Immobilie ein hochwertiges und repräsentatives Erscheinungsbild verleihen.

Beheizt wird das Objekt mittels **elektrischer Heizung und moderner Infrarot-Paneele**. Die **Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung** sorgen für eine gute Wärmedämmung sowie helle und angenehme Räumlichkeiten.

Direkt vor dem Gebäude stehen **zwei private Parkplätze** zur Verfügung – ein großer Vorteil für Kunden, Patienten oder Mitarbeiter.

Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits vorhandene **Planung zur Umgestaltung**: Das Objekt kann bei Bedarf in **zwei getrennte Geschäftslokale oder zwei eigenständige Wohneinheiten** umgebaut werden. Dadurch eignet sich die Immobilie nicht nur hervorragend zur Eigennutzung, sondern auch als **attraktive Anlageimmobilie** mit interessantem Vermietungspotenzial.

Die zentrale Lage in der **Grabenstraße in Güssing** bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Highlights auf einen Blick

* ca. **100 m² Nutzfläche**

* Baujahr **1995**

* ebenerdig im Erdgeschoss

* Ehemalige Arztpraxis – sofort nutzbar

* überdachter Eingangsbereich mit Windfang

* großzügiger Warteraum mit Annahme

* drei Behandlungszimmer und Ordination

* Gäste-WC sowie Personal-WC mit Badezimmer

* Abstellraum und Kellerabstellraum

* hochwertige, maßgefertigte Tischlermöbel

* große Fensterflächen – helle, freundliche Räume

* Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung

* elektrische Heizung mit Infrarot-Paneelen

* zwei private Parkplätze direkt vor dem Objekt

* Umbau in zwei Geschäftslokale oder zwei Wohnungen möglich

* ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten – vom repräsentativen Unternehmensstandort bis hin zur renditestarken Investition.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Ihr RE/MAX-Makler vor Ort gerne zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

T: +43 664 100 98 25

M: radosztics@remax-thermal.at

Alle unsere Objekte finden Sie auf www.remax.at

www.remax.at/de/1669-2412

-> Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier geht's zum Beratungstermin

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Krankenhaus <100m

Apotheke <125m

Kinder & Schulen
Schule <450m
Kindergarten <650m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <425m

Sonstige
Bank <200m
Geldautomat <200m
Post <200m
Polizei <450m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <9.775m
Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap