

**TOP INVESTMENT! Vermietete Ordination ca. 112 m²
Fläche mit sonniger Terrasse, Loggia und Fernblick, 100%
barrierefrei in 1A Lage Stadtplatz / Vöcklabruck**



Zimmer 1

Objektnummer: 4486/1590

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4840 Vöcklabruck
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	163,83 €
Heizkosten:	136,86 €
USt.:	70,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

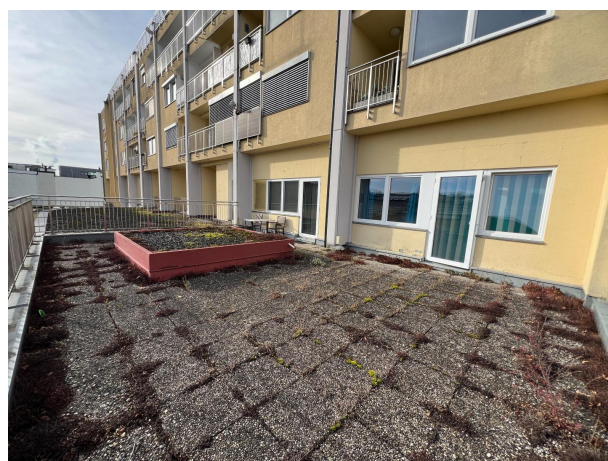
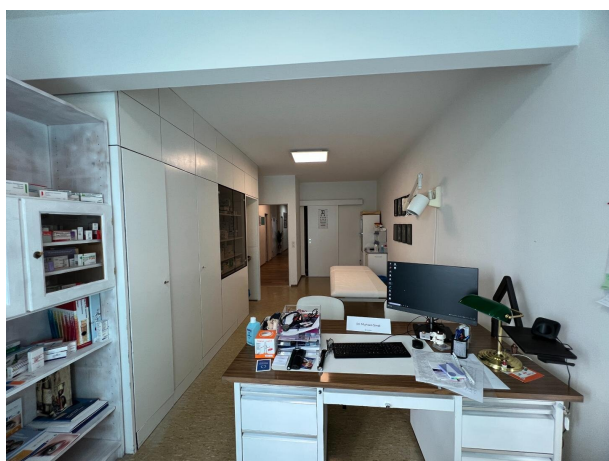
Ihr Ansprechpartner



Mag. Walter Leinweber

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH
Seestraße 8















Objektbeschreibung

Ihre Ordination im Herzen von Vöcklabruck

Das Gebäude am Stadtplatz 22a ist ein gepflegtes Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Baujahr 1970 und befindet sich in bester Innenstadtlage direkt am belebten Stadtplatz von Vöcklabruck. Die Liegenschaft beherbergt mehrere Ordinationen sowie Wohneinheiten und bietet damit ein attraktives Umfeld für medizinische und therapeutische Dienstleistungen.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal des Hauses ist die durchgängige Barrierefreiheit. Sämtliche Einheiten sind bequem über einen Personenlift erreichbar, wodurch Patienten, Kunden sowie Personen mit eingeschränkter Mobilität optimalen Komfort genießen.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- vermietete Ordination hat eine Restlaufzeit von ca. zwei Jahren
- sehr sonnige Ausrichtung
- solide Massivbauweise, laufend instand gehalten
- kleinere Renovierungsarbeiten notwendig
- gepflegte Allgemeinbereiche
- barrierefreier Zugang im gesamten Haus
- komfortable Erreichbarkeit aller Stockwerke über einen Lift
- großzügiger Empfangsbereich, Behandlungsräume, Wartezimmer, Küche und WC
- Loggia und Terrasse mit bombastischem Fernblick

- Tiefgaragen Platz
- Kellerabteil
- Beheizung über Fernwärme energieeffizient und wartungsarm
- Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Restaurants, Banken, Ärzte und Geschäfte fußläufig erreichbar
- zentrale Top-Lage direkt am Stadtplatz Vöcklabruck

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap