

Eine Adresse mit Geschichte – repräsentative Praxis- oder Bürofläche im Herzen von Leobersdorf



Straßenansicht

Objektnummer: 960/75489

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 m²
Nutzfläche:	108,62 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	280.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.577,79 €
Betriebskosten:	169,75 €
Heizkosten:	30,17 €
USt.:	20,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

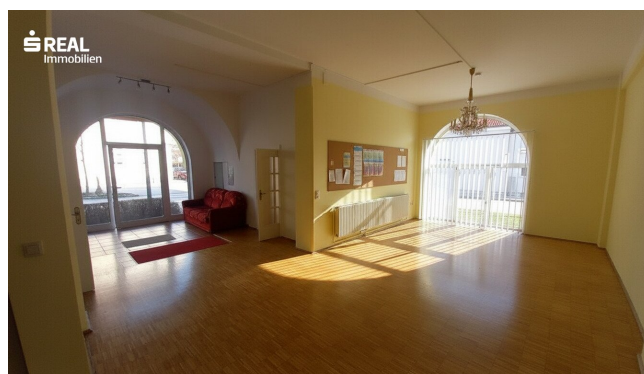
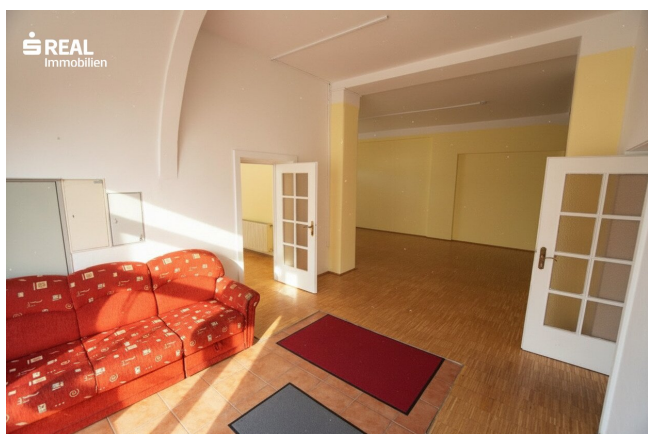


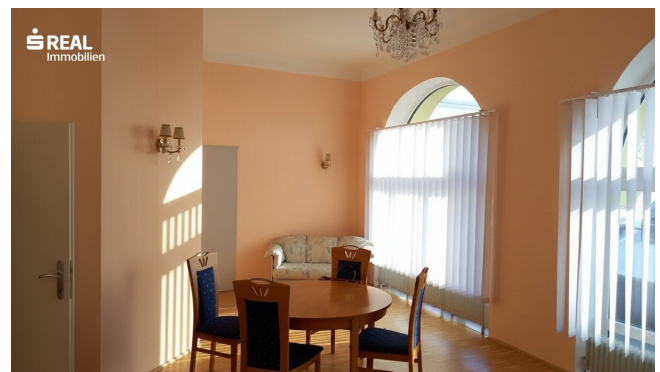
Alain Zeiler

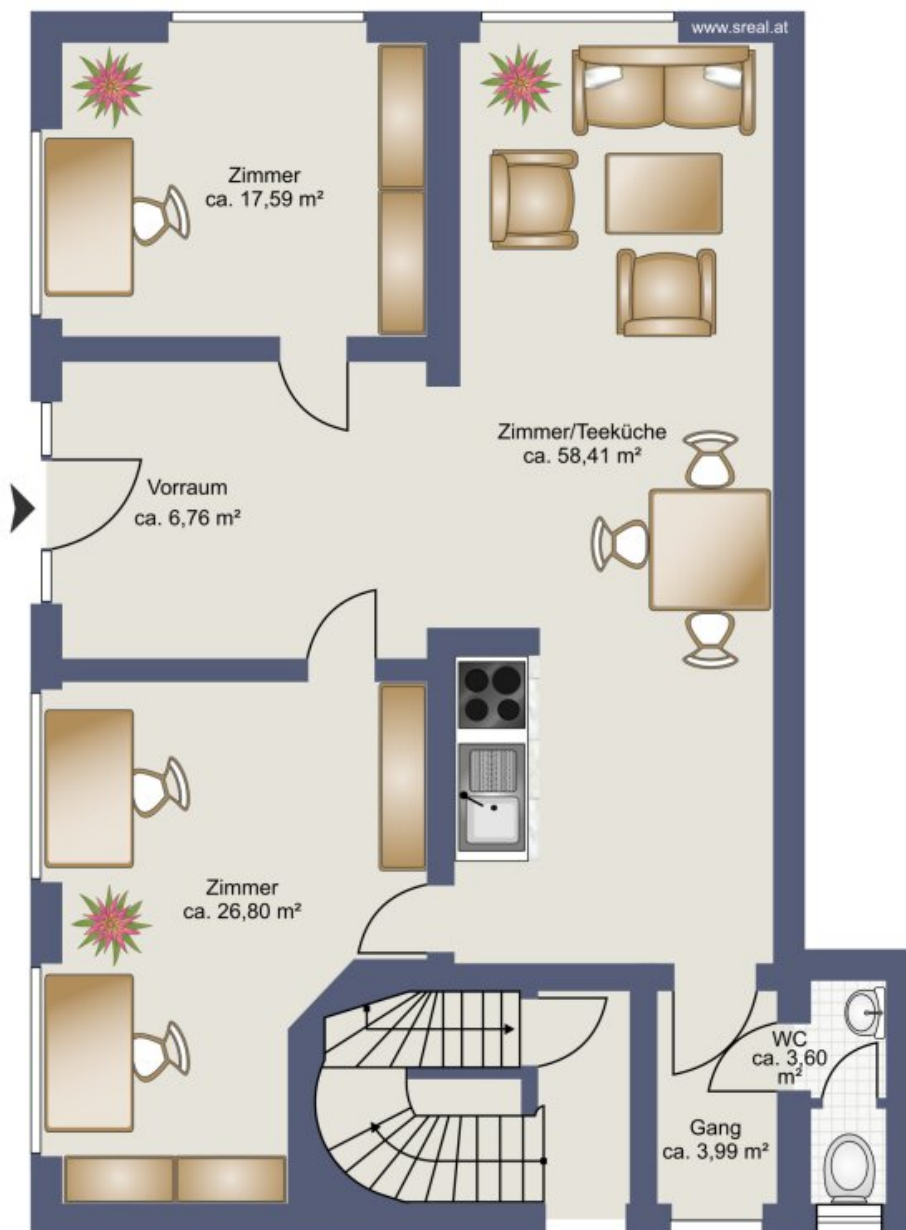
s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39



Mitglied des
immobilienring.at







Skizze

Objektbeschreibung

Es gibt Immobilien, die lediglich Räume bieten. Und es gibt Immobilien, die Charakter besitzen.

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit zeitgemäßem Komfort und schafft damit ein repräsentatives Umfeld für Menschen, die Wert auf Qualität, Ausstrahlung und einen professionellen Auftritt legen.

Im Erdgeschoss des liebevoll revitalisierten ehemaligen „**Kino Elektro Bio**“ befindet sich diese rund **108,62 m²** große Büro- bzw. Praxisfläche, die durch ihre großzügige Architektur, ihre hervorragende Sichtbarkeit und ihr stilvolles Ambiente überzeugt.

Bereits die markante Ecklage mit den klassischen Rundbogenfenstern verleiht dem Gebäude eine unverwechselbare Identität. Die im Jahr **2017 thermisch sanierte Fassade** unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck und verbindet historische Eleganz mit moderner Energieeffizienz.

Räume mit Ausstrahlung

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, angenehme Atmosphäre für Mitarbeiter, Klienten und Patienten.

Zwei großzügige Haupträume sowie ein charaktervolles Eckzimmer eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von offenen Büroräumen über Besprechungs- oder Behandlungsräume bis hin zu einer stilvollen Empfangssituation.

Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumen Wärme und Eleganz, während der innenliegende Sonnenschutz auch an sonnigen Tagen für angenehme Arbeitsbedingungen sorgt. Eine Teeküche sowie ein separates WC ergänzen die funktionelle Raumaufteilung und machen das Objekt sofort nutzbar.

Nachhaltig, wirtschaftlich und zukunftsorientiert

Nicht nur optisch überzeugt diese Immobilie, sondern auch wirtschaftlich. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pellet-Zentralheizung, unterstützt durch **acht Solarkollektoren** sowie **zwei Pufferspeicher mit jeweils 800 Litern**.

Dieses nachhaltige Energiekonzept ermöglicht außergewöhnlich niedrige Betriebskosten.

Die zuletzt angefallenen Heizkosten betrugen lediglich rund **€ 400,-- pro Jahr**, während sich die monatlichen Betriebskosten inklusive Verwaltung und Rücklage auf etwa **€ 308,76** belaufen – ein überzeugender Vorteil für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Ein Standort, der Vertrauen schafft

Gerade für beratende oder medizinische Berufe spielt der erste Eindruck eine entscheidende Rolle.

Die repräsentative Straßenfront, die hervorragende Sichtbarkeit sowie die zentrale Lage im Ortskern von Leobersdorf schaffen ideale Voraussetzungen für einen professionellen Außenauftritt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, Bahnhof (REX-Anschluss) sowie die nahegelegenen Autobahnauffahrt ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens – darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe – in unmittelbarer Umgebung.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Gemäß der bestehenden Widmung eignet sich die Liegenschaft insbesondere für:

- Ordinationen der Humanmedizin
- Praxen sämtlicher Gesundheitsberufe
- Dienstleistungen der Humanenergetik und anderer Heilberufe
- Heilmassage und gesundheitsfördernde Behandlungen
- Beratungsunternehmen
- Bürotätigkeiten aller Art
- Workshops, Seminare und Schulungen

Damit bietet die Immobilie ein außergewöhnlich breites Nutzungsspektrum für

unterschiedlichste berufliche Konzepte.

Eine Immobilie mit Perspektive

Repräsentative Gewerbeobjekte mit historischem Charakter, moderner Infrastruktur und wirtschaftlichen Betriebskosten sind selten geworden.

Diese Immobilie verbindet genau jene Eigenschaften, die heute gefragt sind: eine ausgezeichnete Lage, hohe Sichtbarkeit, ein stilvolles Ambiente und langfristige Werthaltigkeit.

Ob als neue Ordination, modernes Beratungszentrum, Kanzlei oder exklusiver Unternehmensstandort – hier erwerben Sie nicht nur Räumlichkeiten, sondern eine Adresse mit Ausstrahlung.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie überzeugen.

360°-Rundgang

Hier können Sie die Immobilie bereits vorab bequem online besichtigen:

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

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

Geldautomat <500m

Bank <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.