Vielseitige Gewerbefläche im Zentrum – ideal für Praxis, Therapie oder Büro



Objektnummer: 7446/584

Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4840 Vöcklabruck
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.300,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas

PRIMO Immobilien
Anton-Herzog-Straße 1
4560 Kirchdorf an der Krems











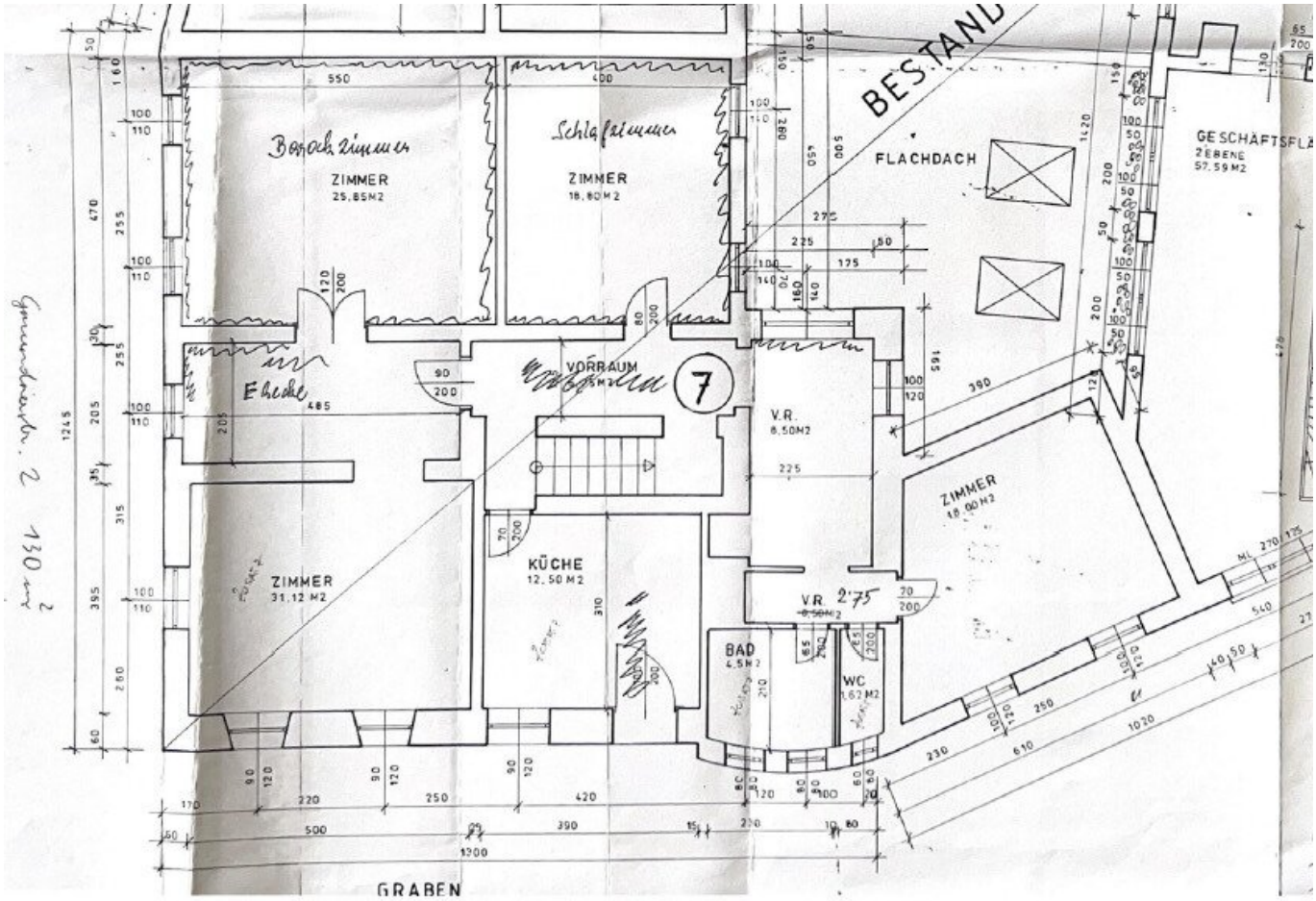

KI-gestaltete Visualisierung




KI-gestaltete Visualisierung


KI-gestaltete Visualisierung





Grundbuch. 2 130 m²

Objektbeschreibung

Sie suchen großzügige und frisch renovierte Räumlichkeiten für Ihre Praxis, Ordination oder Ihr Unternehmen? Dann bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten.

Die rund **130 m² große Fläche im ersten Obergeschoss** überzeugt vor allem durch ihre großzügige Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Zugang erfolgt über einen **eigenen Außeneingang** sowie ein großes Stiegenhaus, welches ausschließlich dieser Einheit zugeordnet ist. Dadurch entsteht bereits beim Betreten eine angenehme Trennung vom restlichen Gebäude.

Die vorhandene Raumaufteilung eignet sich hervorragend für eine Praxislösung. Der größte Raum könnte beispielsweise als großzügiger **Empfangs- und Wartebereich** genutzt werden. Die weiteren drei separaten Räume bieten ausreichend Platz für **Behandlungs-, Therapie-, Untersuchungs- oder Büroräume**.

Eine bereits vorhandene und voll ausgestattete Küche kann optimal als **Personalraum bzw. Aufenthaltsraum** genutzt werden und verfügt zusätzlich über einen Ausgang auf den kleinen Balkon.

Das frisch renovierte Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken, Fenster und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht eine **separate Toilette** zur Verfügung. Gerade für Physiotherapie-, Massage- oder Gesundheitsbetriebe kann das vorhandene Badezimmer einen interessanten zusätzlichen Nutzen darstellen.

Auch technisch wurde die Einheit im Zuge der Renovierung erneuert.

Denkbare Nutzungsmöglichkeiten

Durch die Raumaufteilung bietet die Immobilie beispielsweise Möglichkeiten als:

- **Arztordination** mit Empfang, Wartezimmer und mehreren Untersuchungs- bzw. Behandlungsräumen
- **Physiotherapiepraxis** mit mehreren Therapieräumen und vorhandenem Badezimmer
- **Massage- oder Therapiepraxis**
- **Psychotherapie- oder Psychologiepraxis**

- **Ergotherapie oder Logopädie**
- **Gemeinschaftspraxis** für mehrere selbstständige Therapeuten bzw. Ärzte
- **Hebammen- oder Gesundheitszentrum**
- **Ernährungsberatung**
- **Kosmetik-, Fußpflege- oder Beauty-Studio**
- **Büro für Steuerberatung, Versicherung, Unternehmensberatung oder Rechtsberatung**
- **Coaching-, Schulungs- oder Beratungsräume**
- **Agentur- oder Bürostandort mit Besprechungsräumen**

Gerade eine **Gemeinschaftspraxis** könnte hier spannend sein: Ein großer gemeinsamer Empfangs- und Wartebereich plus drei separat nutzbare Räume ermöglicht grundsätzlich auch die Nutzung durch mehrere Therapeuten oder Dienstleister.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m

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