

Repräsentative Praxis- / Gewerbefläche mit Garten in Marchtrenk



Objektnummer: 6196/451

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	40,14 m ²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Garten:	35,73 m ²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	76,02 €
Heizkosten:	107,00 €
Sonstige Kosten:	69,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group
Ringstraße 28
4600 Wels

T +43 7242 214057





Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Marchtrenk steht diese vielseitig nutzbare Immobilie ab sofort zur Verfügung. Das Objekt wurde als **Massagepraxis** genutzt und bietet ideale Voraussetzungen für Kunden- und Patientenkontakt auf einer Ebene.

Besonderer Pluspunkt: Ursprünglich handelt es sich um eine **2-Zimmer-Wohnung**. Das sichert Ihnen maximale Flexibilität für die Zukunft – ob als Praxisstandort, zur späteren Nutzung als Wohnsitz oder als wertbeständige Anlageimmobilie.

Schon beim Ankommen überzeugt die Immobilie durch ihren absoluten Komfort. Der Zugang erfolgt ebenerdig und stufenlos, was besonders für Patienten mit eingeschränkter Mobilität oder Ältere ein unschätzbares Plus an Service bedeutet. Die imposant breite Eingangstür unterstreicht den repräsentativen Charakter und verleiht Ihrem Geschäftsauftritt von der ersten Sekunde an eine hochwertige Note.

Die Praxis-Highlights auf einen Blick

- **Ebenerdig:** Ebenerdiger Zugang – optimal für Kunden jeden Alters sowie Patienten mit Bewegungseinschränkungen.
- **Repräsentatives Entree:** Eine besonders breite Eingangstür sorgt für ein einladendes und professionelles Erscheinungsbild beim Betreten.
- **Privater Garten:** Ein eigener Grünbereich bietet Entspannungspausen im Freien für Sie und Ihr Team oder kann als begrünte Kulisse genutzt werden.
- **Perfekter Grundriss:** Die ursprüngliche 2-Zimmer-Struktur bietet die ideale Aufteilung für Empfang/Warteraum und separaten Behandlungs- oder Beratungsraum.
- **Beste Erreichbarkeit:** Zentrale Lage in Marchtrenk mit hervorragender Anbindung im Raum Wels-Linz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap