Perfekt aufgeteilte 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 m²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Garten:	35,73 m²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	120.000,00 €
Betriebskosten:	94,18 €
Heizkosten:	107,00 €
USt.:	29,62 €

Infos zu Preis:

Laut Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.11.2026, monatlich inkl. USt

Provisionsangabe:

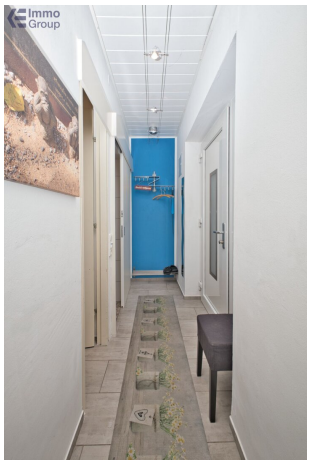
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office CE Immo Group

CE Immo Group









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.

Grundanteil bei der Abschreibung: 20, 30 oder 40 Prozent

Reparatur, Instandsetzung oder Herstellung: was sofort absetzbar ist

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
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