

## Behandlungsraum für Therapeuten – inklusive Geräte für Professional Alpha Cooling & Beckenbodentherapie



**Objektnummer: 1588/93**

**Eine Immobilie von Putz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adresse                       | Wiener Neustädter Straße |
| Art:                          | Büro / Praxis            |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 2721 Bad Fischau         |
| Nutzfläche:                   | 35,00 m²                 |
| Bäder:                        | 1                        |
| WC:                           | 1                        |
| Heizwärmebedarf:              | C 167,00 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 3,02                   |
| Kaltmiete (netto)             | 1.083,33 €               |
| Kaltmiete                     | 1.083,33 €               |
| USt.:                         | 216,67 €                 |
| Infos zu Preis:               |                          |

Die Betriebskosten sind nicht im Mietpreis enthalten.

### Provisionsangabe:

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Schevcig

Putz Immobilien  
Gartengasse 10  
2721 Bad Fischau Brunn







### Flächenübersicht

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Praxisraum    | 20,40 m²        |
| Wartebereich  | 8,75 m²         |
| Abstellraum   | 3,12 m²         |
| Bad / WC      | 2,88 m²         |
| <b>Gesamt</b> | <b>35,15 m²</b> |

Gut geplant.  
Mehr Möglichkeiten.

Grundriss nicht maßstabsgetreu.  
Einrichtungsbeispiel.

## Objektbeschreibung

In **Bad Fischau-Brunn** wird ein ca. **35 m<sup>2</sup> großer, hochwertiger Behandlungs- und Therapieraum** zur Vermietung angeboten. Die Räumlichkeit eignet sich ideal für Therapeuten, Masseure, Physiotherapeuten, Personal Trainer sowie Anbieter aus den Bereichen Gesundheit, Prävention, Regeneration und Wohlbefinden. Oder, schaffen Sie mit Kollegen einen perfekten Platz für Shared Place, für kleine Teams, Startups oder Freelancer.

### **Das Besondere: Raum und zusätzliche Möglichkeit von Umsatz durch Behandlungsmöglichkeiten mit den Geräten**

Neben der Nutzung als eigener Behandlungsraum bietet der Standort einen entscheidenden Mehrwert: Im Mietumfang stehen zwei hochwertige Geräte zur Verfügung, mit denen das eigene Leistungsangebot unmittelbar erweitert und **zusätzlicher Umsatz generiert** werden kann.

#### **Alpha Cooling Professional**

Das professionelle Cooling-System mit einem ursprünglichen Anschaffungswert von ca. **45.000 €** ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Angebots um Anwendungen im Bereich Regeneration und Wohlbefinden. Für **Bad Fischau -Brunn besteht Gebietsschutz**.

#### **Better Pelvi – Beckenbodentraining**

Zusätzlich steht ein hochwertiger Better Pelvi Beckenbodenstuhl mit einem ursprünglichen Anschaffungswert von ca. **13.000 €** zur Verfügung. Damit kann das eigene Angebot um ein attraktives und zunehmend nachgefragtes Beckenbodentraining ergänzt werden. Für Better Pelvi besteht ein **Gebietsschutz im Umkreis von 15 km**.

### **Mehr als nur ein Praxisraum**

Der wesentliche Vorteil dieses Angebots liegt in der Kombination aus **professionellem Behandlungsraum und bereits vorhandener technischer Ausstattung**.

Statt selbst hohe Investitionen in zusätzliche Geräte tätigen zu müssen, können bestehende Therapie- oder Gesundheitsleistungen mit zwei zusätzlichen Angeboten kombiniert werden. Dies eröffnet interessante Möglichkeiten für Zusatzleistungen, Kundenbindung und den Aufbau neuer Umsatzbereiche.

Der Gesamtanschaffungswert der beiden vorhandenen Geräte beträgt rund **58.000 €**.

## Ideal für

Physiotherapeuten, Masseure, Sport- und Bewegungstherapeuten, Personal Trainer sowie selbstständige Gesundheits-, Regenerations- und Wellnessanbieter, die einen professionellen Standort suchen und gleichzeitig ihr bestehendes Leistungsangebot erweitern möchten.

**Miete: € 1.300,- monatlich exkl. Betriebskosten**

Die Nutzung der Geräte sowie die jeweiligen Rahmenbedingungen des Gebietsschutzes werden vertraglich geregelt. Der derzeitige Umsatz der beiden Geräte wird beim Termin genannt.

## Aufteilung

- Hauptraum
- Vorraum
- WC plus Dusche
- Abstellraum

Die Lage in Bad Fischau - Brunn ist ein weiterer Pluspunkt. Die gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen und Ihren Kunden, die Immobilie bequem zu erreichen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbargemeinde bereits ein gut gehender Behandlungsraum. Ein Supermarkt und eine Bäckerei, das den Standort nicht nur attraktiv, sondern auch praktisch macht. So können Sie Ihren Arbeitstag mit frischen Brötchen vom Bäcker beginnen, bevor Sie in Ihre Praxis oder Ihr Büro starten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einer dynamischen Gemeinde niederzulassen, die Ihnen nicht nur ein professionelles Umfeld, sondern auch eine hohe Lebensqualität bietet. Bad Fischau ist der perfekte Ort, um Ihre beruflichen Ziele zu verfolgen und gleichzeitig Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu sein.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen **Besichtigungstermin** zu vereinbaren und Ihre neue Büro- oder Praxisfläche in Bad Fischau kennenzulernen. **Ihre Zukunft beginnt hier!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <3.750m  
Apotheke <4.250m  
Klinik <6.250m  
Krankenhaus <6.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <6.250m  
Universität <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <250m  
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap