

Inserat ID: 1039

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 555000€

Straße: Kaiser Franz Joseph-Ring

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roman Ciesielski

Tel: + 43 676 47 47 245

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 190m<sup>2</sup>

Grundfläche: 734m<sup>2</sup>

## 170m<sup>2</sup> große barrierefreie Praxis mit 5 Behandlungszimmer, zu verkaufen !



Diese 170m<sup>2</sup> große, mit fünf Behandlungsräumen sowie Abteile für Infusionen oder Physikalische Behandlungen ausgestattete Arztpraxis, verfügt auch über Aircondition sowie zwei Balkone.

Das Patienten WC ist für Rollstuhlfahrer geeignet. Der große Empfangsbereich wirkt freundlich und hell. Die Assistenteninnen können in der kleinen angrenzenden Küche einen Kaffee genießen.

Der Wartebereich liegt praktisch im Eingangsbereich. Der Aufruf der Patienten erfolgt über eine eigene Sprechanlage. Die Praxis ist auf dem neuesten Stand für barrierefreie Nutzung. Ein Tiefgaragenplatz für Ihr Auto ist ebenfalls, im Eigentum, vorhanden. Alles in allem eine moderne freundliche Arztpraxis für Arzt und Patienten. Auch für eine Praxisgemeinschaft ist genügend Platz vorhanden.

Es gibt Eingänge von beiden Seiten der Praxis, da ehemals 2 Wohnungen zusammengelegt wurden. Dies lässt eine alternative Nutzung zu oder auch eine Gemeinschaftspraxis.

Gerade wird der gesamte Innenhof saniert und wird in Kürze bereits optisch wunderbar neu erscheinen. Im Dezember sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

Eine Rückwidmung in 2 Wohnungen wäre ebenso andenkbar.

Gerne könne Sie mit uns einen Besichtigungstermin telefonisch vereinbaren. Ich freue mich auf den Termin mit Ihnen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.750m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Höhere Schule  
&lt;8.500m Universität &lt;9.750m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;5.250m Sonstige  
Bank &lt;250m Geldautomat  
&lt;250m Polizei &lt;500m Post &lt;250m Verkehr  
Bus &lt;250m Bahnhof  
&lt;250m Autobahnanschluss &lt;3.750m Straßenbahn &lt;250m Flughafen  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 734m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 190m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas, Luftwärmepumpe,

hwbwert: 130m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.4m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 555000€

Nebenkosten: 262.01€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roman

Nachname: Ciesielski

Tel.: + 43 676 47 47 245

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)