

**Moderne Praxis im Herzen von Kottingbrunn – Ihre neue
Arbeitswelt wartet!**



Objektnummer: 247469588

Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,50 m ²
Nutzfläche:	84,50 m ²
Bürofläche:	84,50 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	77,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.500,00 €
Betriebskosten:	316,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Gludovatz

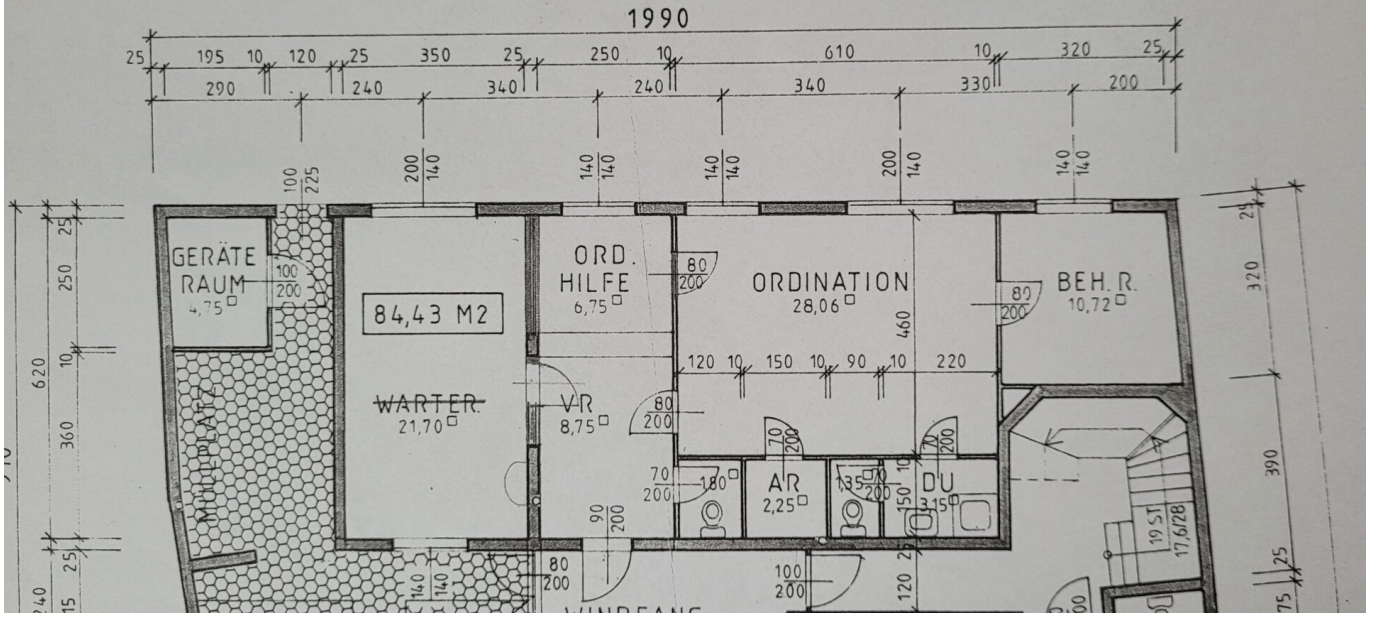
Sonnenteam Immobilien
Johann Strauß-Gasse 6
2542 Kottingbrunn







1990



Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einer hellen, modernen Praxis in zentraler Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Diese freundliche Immobilie im Ortszentrum von Kottlingbrunn bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre.

Lage & Erreichbarkeit: Die Praxis befindet sich im Erdgeschoss eines kleineren Wohn- und Geschäftshauses und ist **barrierefrei** zugänglich – ideal für Sie und Ihre Patienten!

Die zentrale Lage macht sie bequem erreichbar, während der Blick ins Grüne eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft.

Räumlichkeiten: Mit **ca. 85 m² Nutzfläche** und **3,5 Zimmern** bietet die Praxis viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei separate WC-Einheiten, eine Dusche sowie ein Abstellraum mit integrierter Miniküche sorgen für zusätzlichen Komfort.

Technische Ausstattung: Die Praxis wird durch eine **moderne Gasetagenheizung** beheizt, die erst vor einem Jahr mit einer neuen Therme ausgestattet wurde – für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung.

Parkplatz & Stauraum: Ein **eigener Parkplatz** direkt vor der Tür sowie ein **großes Kellerabteil** gehören ebenfalls zur Immobilie und bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Starten Sie durch in Ihrer neuen Praxis in Kottlingbrunn – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap