

GESCHÄFTSRÄUMLICHKEIT
MOZARTHAUS
ANDORF





IM HERZEN VON ANDORF

Herzlich willkommen im Mozarthaus von Andorf – dem idealen Standort für Ihr zukünftiges Business! Inmitten des charmanten Andorfs erwartet Sie ein im 18. Jahrhundert erbautes und im Jahr 2000 komplett saniertes Gebäude, das hochwertigen Komfort mit historischem Flair verbindet. Die Räumlichkeiten sind bestens ausgestattet und bieten vielfältige Möglichkeiten für Ihre geschäftlichen Bedürfnisse. Bereits in der Vergangenheit wurde die Geschäftsfläche erfolgreich als Arztpraxis geführt. Nun eröffnen sich die Räumlichkeiten mit viel Potenzial für neue Geschäftsmöglichkeiten und frischen Wind.

Die Lage könnte nicht besser sein – direkt vor Ihrer Geschäftsräumlichkeit finden Sie ausreichend Parkmöglichkeiten. Dies macht das Mozarthaus zu einem äußerst bequemen und gut erreichbaren Ort für Sie und Kund*innen. Durch seine Lage mitten in Andorf, ist das Objekt infrastrukturell sehr gut erschlossen und bietet viele Vorteile.



IM HERZEN VON ANDORF

Die Geschäftsfläche mit 120m² im Mozarthaus hat eine optimale Raumaufteilung für eine Arztpraxis, Kanzlei, Therapieräume oder Büro. Die Räume sind flexibel gestaltbar und bieten Platz für individuelle Anpassungen entsprechend Ihrer Bedürfnisse. Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Historischer Einblick:

Der Name Mozarthaus trägt übrigens eine faszinierende Geschichte in sich. Ein Künstlerehepaar aus Andorf zählte zum engen Freundeskreis von Mozart und der berühmte Musiker und Komponist selbst war Gast in diesem Haus. Eine Spur dieser spannenden Geschichte umgibt somit dieses vielseitig nutzbare Gebäude, welches nicht nur zeitgemäß, sondern auch geschichtsträchtig ist.

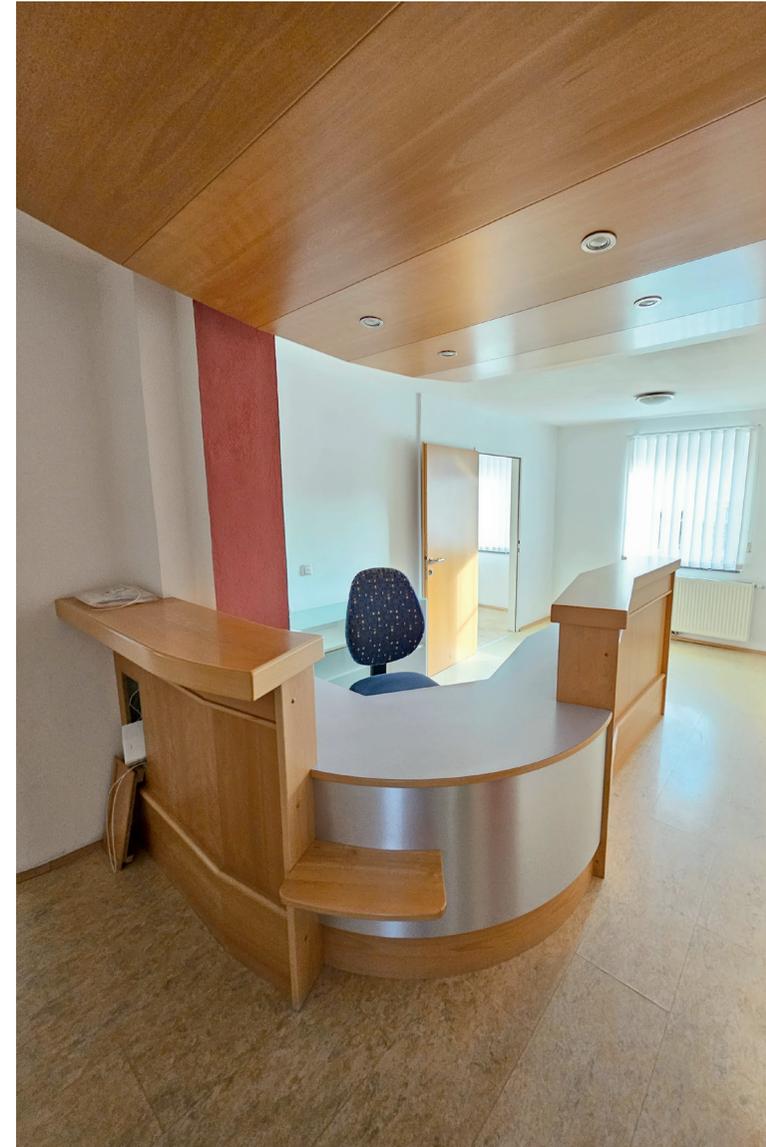
Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser besonderen Geschichte zu werden und gestalten Sie Ihr Geschäftslokal im Mozarthaus von Andorf nach Ihren individuellen Vorstellungen. Wir laden Sie herzlich ein, die Räumlichkeiten zu besichtigen und sich von dem einzigartigen Ambiente überzeugen zu lassen.

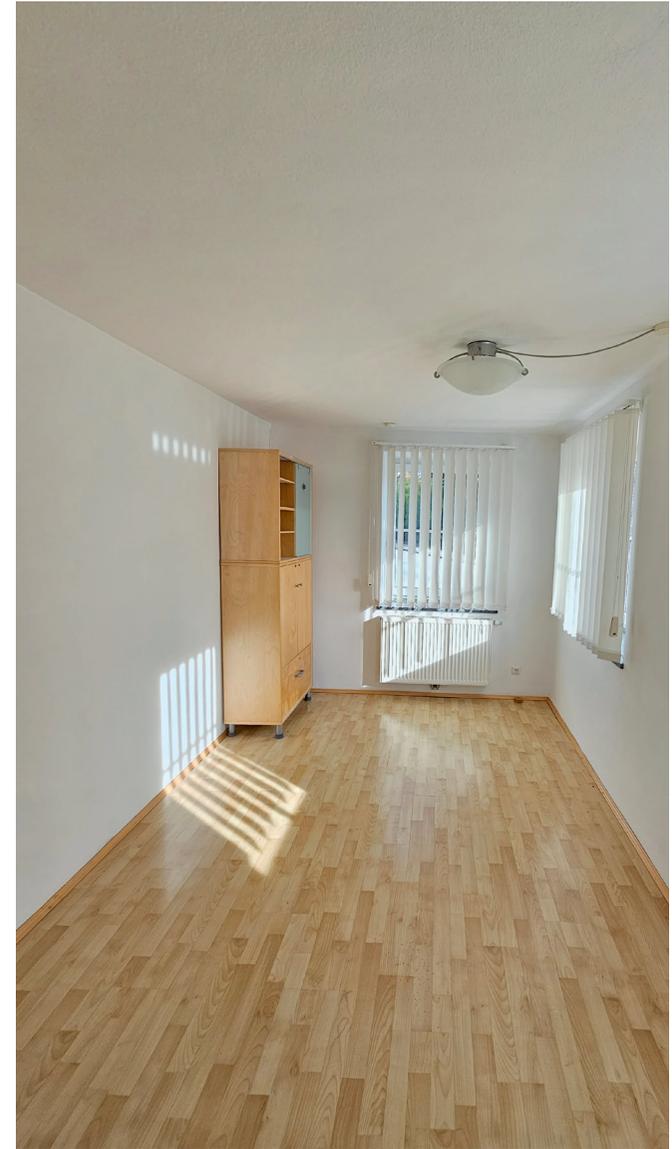
Willkommen im Mozarthaus - Ihrem neuen Unternehmensstandort mit Geschichte und Perspektive!

HIGHLIGHTS

- Flexibel mit Umbauten
- Genug Parkplätze vorhanden (eigene und öffentliche)
- Gebäude komplett saniert im Jahr 2000
- Glasfaser
- Top Lage mitten im Ortszentrum









MIETE

€ 1.000,-

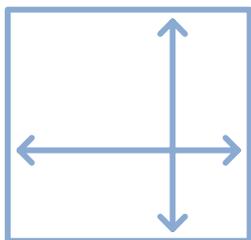
NETTO Gesamtmiete

+ Betriebskosten ca. € 200,-
exkl. Strom

AUFTEILUNG

2 WC
3 Zimmer
Vorraum
Wartezimmer
Labor

GESCHÄFTS- FLÄCHE



ca. 120 m²
Geschäftsfläche

PROVISION

Mietvertragsdauer	Vermittlungsprovision
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM + 20% USt.
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM + 20% USt.
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM + 20% USt.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist je nach Mietdauer eine Vermittlungsprovision zu leisten.
Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

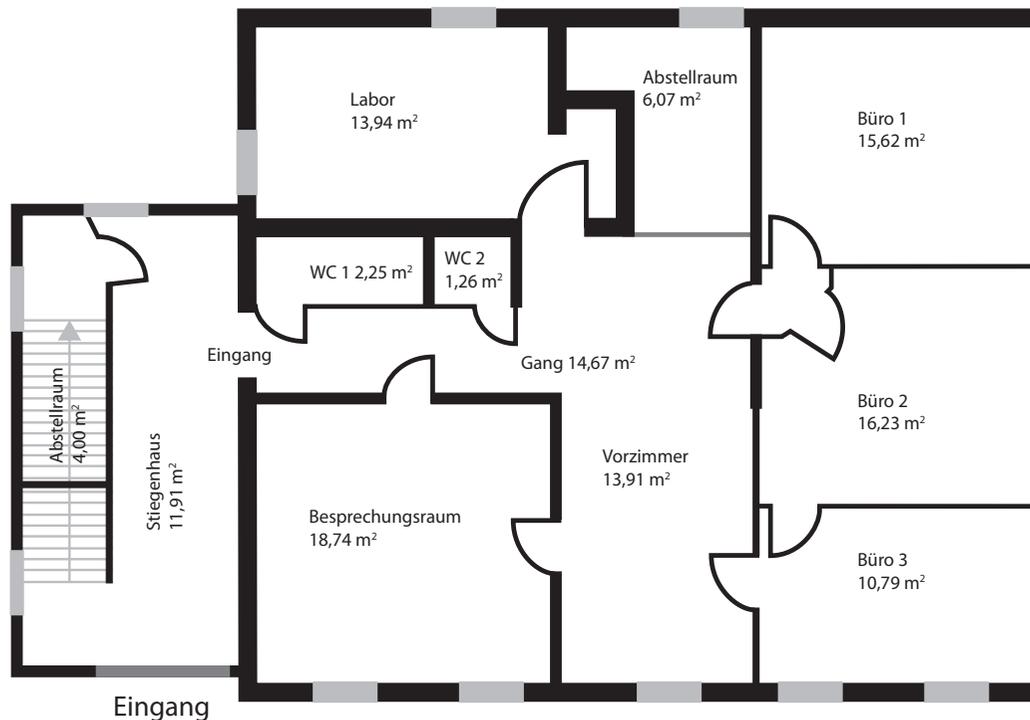
Grundbuch: KG 48104 / EZ 39 / GstNr. .57

GRUNDRISS



Gang	14,67 m ²
Vorzimmer	13,91 m ²
Besprechungsraum	18,74 m ²
Büro 1	15,62 m ²
Büro 2	16,23 m ²
Büro 3	10,79 m ²
Labor	13,94 m ²
Abstellraum	6,07 m ²
WC 1	2,25m ²
WC 2	1,26m ²

Gesamt ca. 113,48 m²



Zusätzlich sind folgende Räumlichkeiten mitzubedenken:

Stiegenhaus	11,91m ²
Abstellraum	4,00m ²

STANDORTBESCHREIBUNG



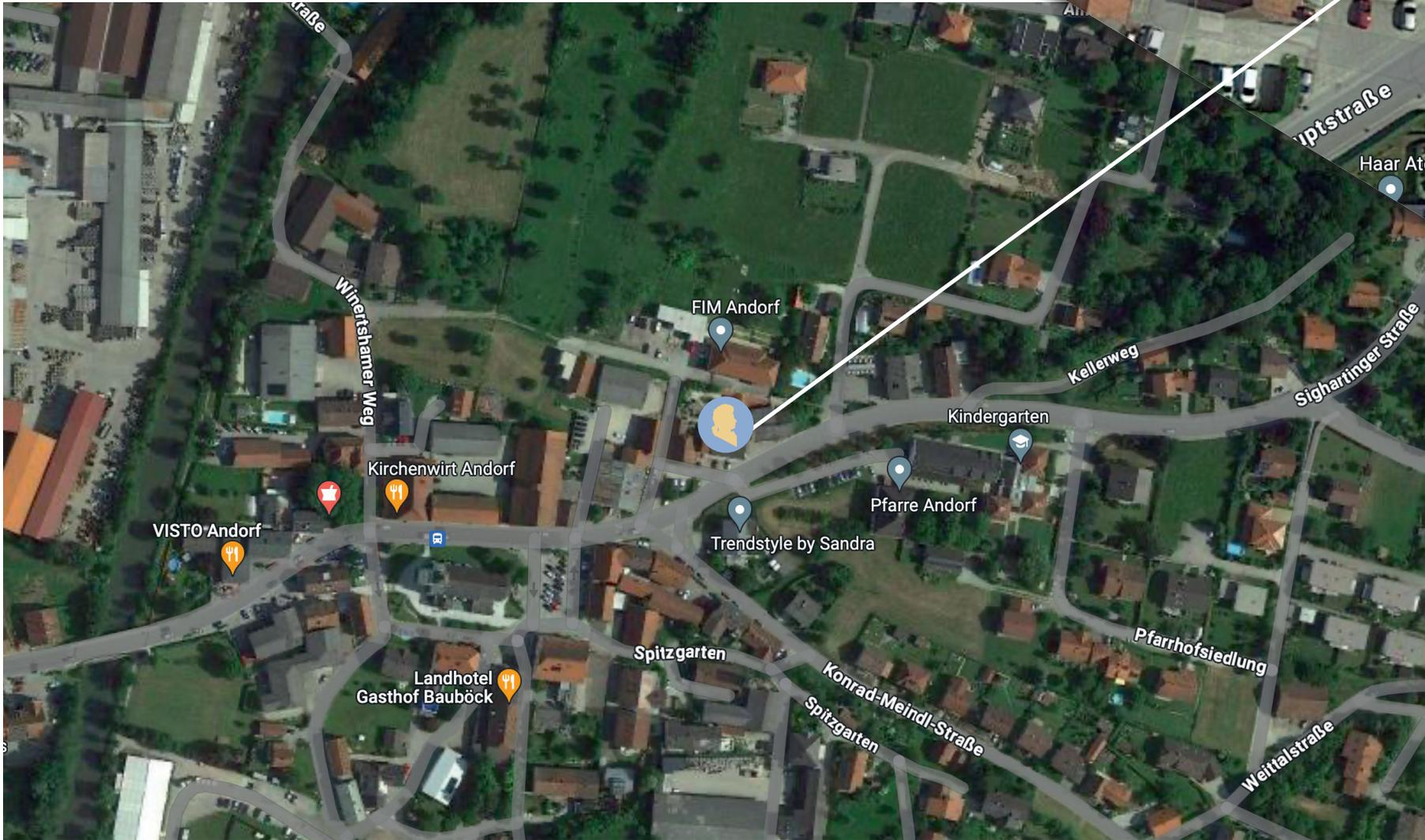
Andorf ist eine lebenswerte Gemeinde im Bezirk Scharding im Innviertel, gelegen im nördlichen Teil von Oberösterreich. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 38 km² und beherbergt etwa 5.350 Einwohner*innen.

Einer der besonderen Reize von Andorf ist die herrliche Natur, die die Gemeinde umgibt. Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, dichten Wäldern und malerischen Bachläufen. Die Region eignet sich somit hervorragend zum Wandern, Radfahren und Spazieren und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Auch das Gemeindeleben in Andorf ist äußerst lebendig. Es gibt zahlreiche Vereine und Organisationen, die ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten und Aktivitäten anbieten. Von Sportvereinen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen ist für jeden etwas dabei.

Darüber hinaus gibt es auch einige Geschäfte, Restaurants und Cafés, Schulen und Kindergärten, welche für einen gemütliche und entspannten Alltag in der Gemeinde sorgen. Die Kombination aus einer malerischen Natur, einigen kulturellen Besonderheiten und einem lebendigen Gemeindeleben machen Andorf zu einem äußerst lebenswerten Wohnort.



LAGE



ENTFERNUNGEN



Apotheke 200 m / 1 min



Allgemeinmediziner 250 m / 1 min



Bahnhof 1,6 km / 3 min



Schule 750 m / 10 min



NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



Die Geschäftsräumlichkeit in der Hauptstraße 10 ermöglicht dank ihrer Flexibilität vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Ist-Zustand ist so konzipiert, dass die Räumlichkeiten auf individuelle Bedürfnisse angepasst werden können. Gleichzeitig ist eine rasche Bezugfertigkeit garantiert. Vereinfacht können mehrere verschiedene Nutzungsszenarien verwirklicht werden.

BEISPIELE

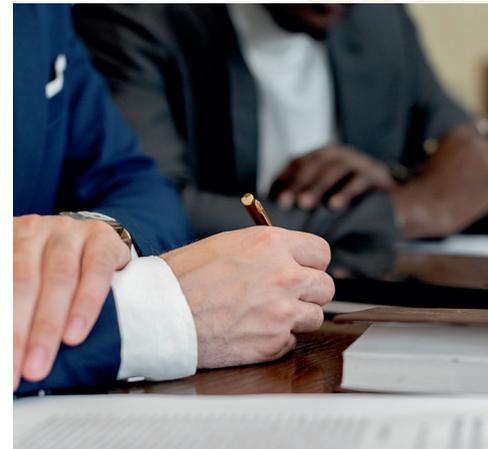


DIENSTLEISTUNGEN

z.B. Physiotherapie, Kosmetikstudio, Fußpflege, Massage...



ARZTPRAXIS



NOTAR STEUERBERATER



BÜRO

KONTAKT



“**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**”

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



**immobilien
bär**

Ing. Johann Gattermaier BEng.
Geschäftsführer

M +43 699 1194 9413

E office@immobaer.at

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479