



# Die Gemeinde Fußach bietet maßgeschneiderte Praxisräume zur Miet- Mietkauf zukunftsicher an

Objekt: JSi-25-40 • 6972 Fußach  
Preis auf Anfrage



## Daten im Überblick

|                 |                                |                  |                           |
|-----------------|--------------------------------|------------------|---------------------------|
| ImmoNr.         | JSi-25-40                      | Kabel Sat TV     | Ja                        |
| Objektart       | Büro/Praxen                    | Abstellraum      | Ja                        |
| Objekttyp       | Praxis                         | Gäste WC         | Ja                        |
| Nutzungsart     | Gewerbe                        | Baujahr          | 2024                      |
| Vermarktungsart | Kauf                           | Zustand          | Rohbau                    |
| PLZ             | 6972                           | Energieausweis   | 18.10.2032                |
| Ort             | Fußach                         | gültig bis       |                           |
| Gesamtfläche    | 77 m <sup>2</sup>              | HWB              | 31 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Anzahl Balkone  | 1                              | Klasse HWB       | B                         |
| Stellplätze     | 1 Tiefgaragenstellplatz        | fGEE             | 0,73                      |
| Heizungsart     | Fußbodenheizung,<br>Wärmepumpe | Klasse fGEE      | A                         |
| Teeküche        | Ja                             | Kaufpreis        | auf Anfrage               |
| Fahrstuhl       | Personenaufzug                 | Kaufpreis pro qm | auf Anfrage               |



## Beschreibung

Maßgeschneiderte Gesundheitspraxis in Fußach – flexibel, modern & zukunftssicher

Die Gemeinde Fußach bietet Ihnen im Rahmen eines modernen Neubauprojekts eine attraktive Gesundheitspraxis zur langfristigen Miete, zum Mietkauf oder zum Kauf an.

Da sich die Räumlichkeiten derzeit noch im Bau befinden, besteht die besondere Möglichkeit, individuelle Wünsche hinsichtlich Raumaufteilung und Ausstattung einzubringen. So entsteht Ihre maßgeschneiderte Praxis – optimal abgestimmt auf Ihre beruflichen Anforderungen.

Die Fläche eignet sich ideal für:

- Ärzt:innen aller Fachrichtungen
- Therapeut:innen
- Weitere Gesundheitsberufe mit Bedarf an barrierefreien und modernen Praxisräumen

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Langfristige Miet-, Mietkauf- oder Kaufoptionen
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Vorgaben
- Modernste Ausstattung
- Barrierefreier Zugang für Patient:innen und Personal
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung – öffentliche Verkehrsmittel direkt vor dem Gebäude
- Ausreichend Parkplätze für Ihre Patient:innen
- Apotheke im Haus – kurze Wege für Rezepte und Medikation

Diese Kombination aus Lage, Flexibilität und Ausstattung macht die Gesundheitspraxis zu einem attraktiven Standort für eine nachhaltige und erfolgreiche Tätigkeit im Gesundheitsbereich.

Interessiert?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich zu den Möglichkeiten und Rahmenbedingungen.



## Lage

Die Gesundheitspraxis befindet sich in zentraler Lage im Herzen der Gemeinde Fußach – mitten im Ortszentrum und damit optimal in das örtliche Leben eingebunden.

Direkt vor dem Gebäude befinden sich Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel, wodurch die Praxis sowohl für Patient:innen als auch für Mitarbeiter:innen bequem und schnell erreichbar ist.

Darüber hinaus stehen ausreichend Parkplätze unmittelbar beim Gebäude zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort für Besucher:innen und das Praxisteam bietet.

## Ausstattung Beschreibung

Highlights:

Langfristige Miet-, Mietkauf- oder Kaufoptionen

Individuelle Raumgestaltung nach Ihren Bedürfnissen

Modernste Ausstattung auf dem neuesten Stand der Technik

Top-Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung

Apotheke im Haus

Ausreichend Patientenparkplätze direkt vor Ort

Barrierefreier Zugang für uneingeschränkten Komfort

Besonderes Extra:

Die Praxis wird auf Wunsch nach Ihren individuellen Vorstellungen fertiggestellt – Sie gestalten mit!



## Sonstige Angaben

Einmalkosten:

Grundbuchseintragung: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Vertragserrichtungskosten + Barauslagen

Vertragsersteller Dr. Ganahl Dornbirn

Szabo - Immobilien

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen und stützen sich auf die vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen. Flächenangaben sind cirka-Angaben.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Makler weist darauf hin, dass er als Doppelmakler tätig ist.

Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

## Impressionen



T.Bild JSi





6



7



8



9

## Lageplan



Dorfstr.5 TOP 2



## Ihr Ansprechpartner

Herr Janos Szabo

Augasse 37  
6973 Höchst

Telefon: +43 664 500 9051

Mobil: +43 664 500 9051

E-Mail: [office@szaboimmo.at](mailto:office@szaboimmo.at)

Web: [www.szaboimmo.at](http://www.szaboimmo.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Szabo Immobilien • Augasse 37 • 6973 Höchst  
Tel.: +43 664 500 9051 • Mobil: • Fax:  
[office@szaboimmo.at](mailto:office@szaboimmo.at) • [www.szaboimmo.at](http://www.szaboimmo.at)