

# **Büro - Praxis - Ordination in super Frequenzlage in Melk, ab 1.10.25**



Büro, Praxis, Ordination am fequentierten Eck

**Objektnummer: 3817\_78**

**Eine Immobilie von Immobilien-Melk**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 38
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3390 Melk
Baujahr:	1987
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



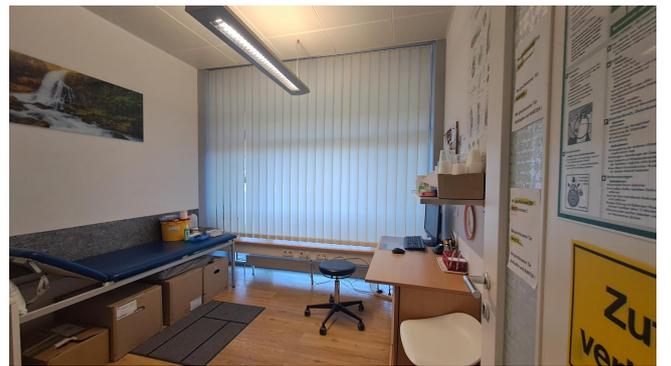
### Monika Büchsenmeister-Wahringer

I & V Murth GmbH Immobilien-Melk Monika Büchsenmeister-Wahringer  
Büro Melk J. Prandtauer-Str. 8  
3390 Melk

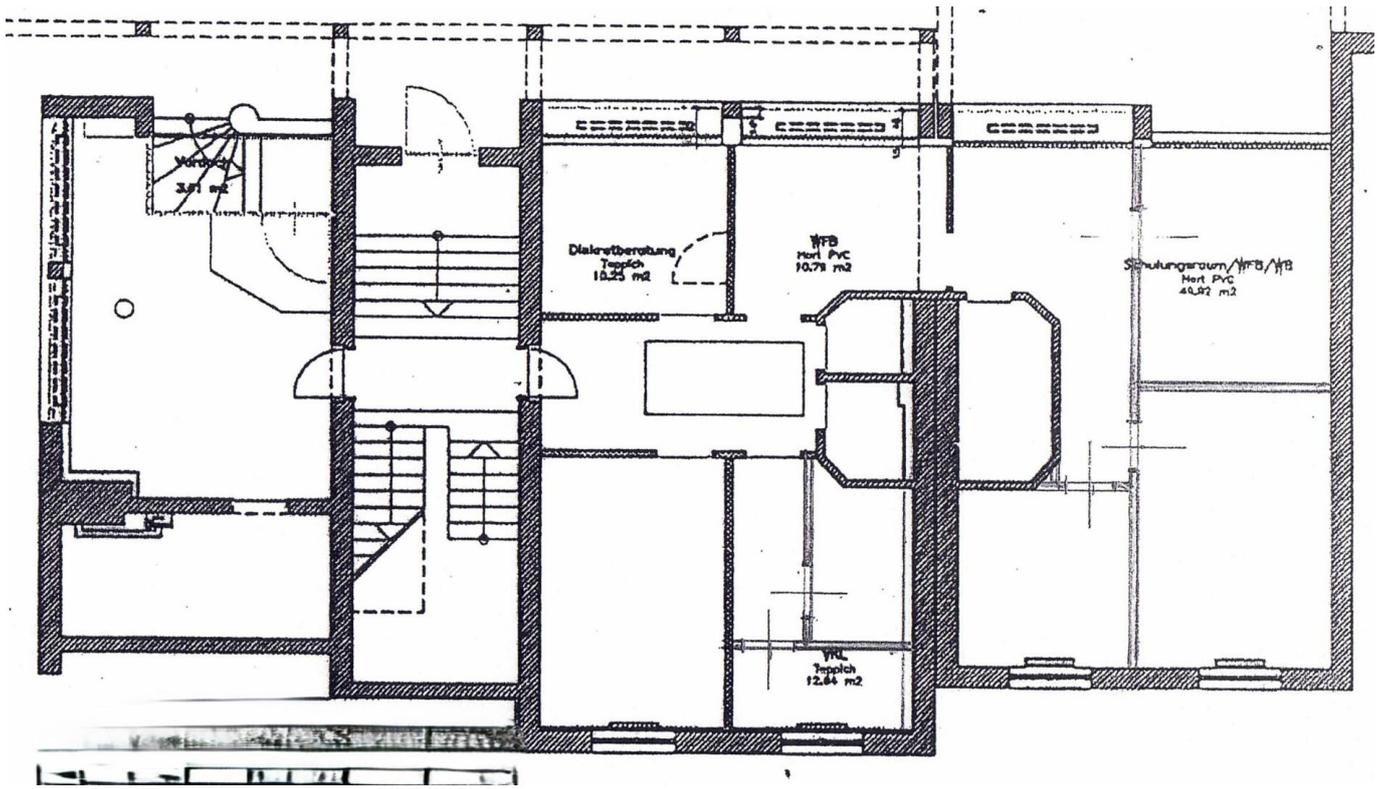
T +0664/8368722  
H +436648368722











## Objektbeschreibung

Geschäftslokal - Büro - Praxis - Ordination in Top Frequenzlage zu kaufen! Hier treffen sich täglich hunderte Schüler und Lehrer, direkt am Ausgang zum Stift Melk! Das Lokal bietet eine weithin sichtbare Fensterfront in Richtung Osten, auf die sich Fußgänger und Radfahrer vom Zentrum kommend direkt zubewegen. Es wird bis Ende September als Ordination von einem Urologen genutzt, hat sich daher auch als Gesundheitsstandort gut etabliert.

Kassen-Ordination genehmigt trotz Stufen. Davor konnte man hier Versicherungen und Finanzierungen abschließen. Das Objekt bietet einen separaten Anmeldebereich mit Fenstern Richtung Osten, die sich als Schaufensterfläche oder für einen Schauraum nutzen lassen. Durch den Hausflur geht es in die weiteren Räumlichkeiten. Hier wurden durch Zwischenwände mehrere kleine Räume geschaffen, dies könnte wieder rückgängig gemacht werden. Ein Behinderten-WC ergänzt die beiden vorhandenen WCs. Eine großzügige Teeküche dient zur Versorgung von Besuchern und Personal. Möblierung nach Vereinbarung. Gesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Betriebskosten derzeit € 592,- incl. Instandhaltungsfonds Die Bezirkshauptstadt Melk hat derzeit ca. 5750 Einwohner. Stift Melk zieht jährlich ca. 500.000 Besucher an. Durch die Lage am Donauradweg wird Melk auch von vielen Radtouristen frequentiert. Melk weist ca. 90.000 Nächtigungen pro Jahr auf. Im Stiftsgymnasium werden ca. 840 Schülerinnen und Schüler von ca. 100 Lehrerinnen und Lehrern unterrichtet. Das Stift selber hat ca. 90 Beschäftigte. Weitere Informationen zu Lage und Infrastruktur siehe bitte [www.stadt-melk.at](http://www.stadt-melk.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 68.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.34

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizienz

z: