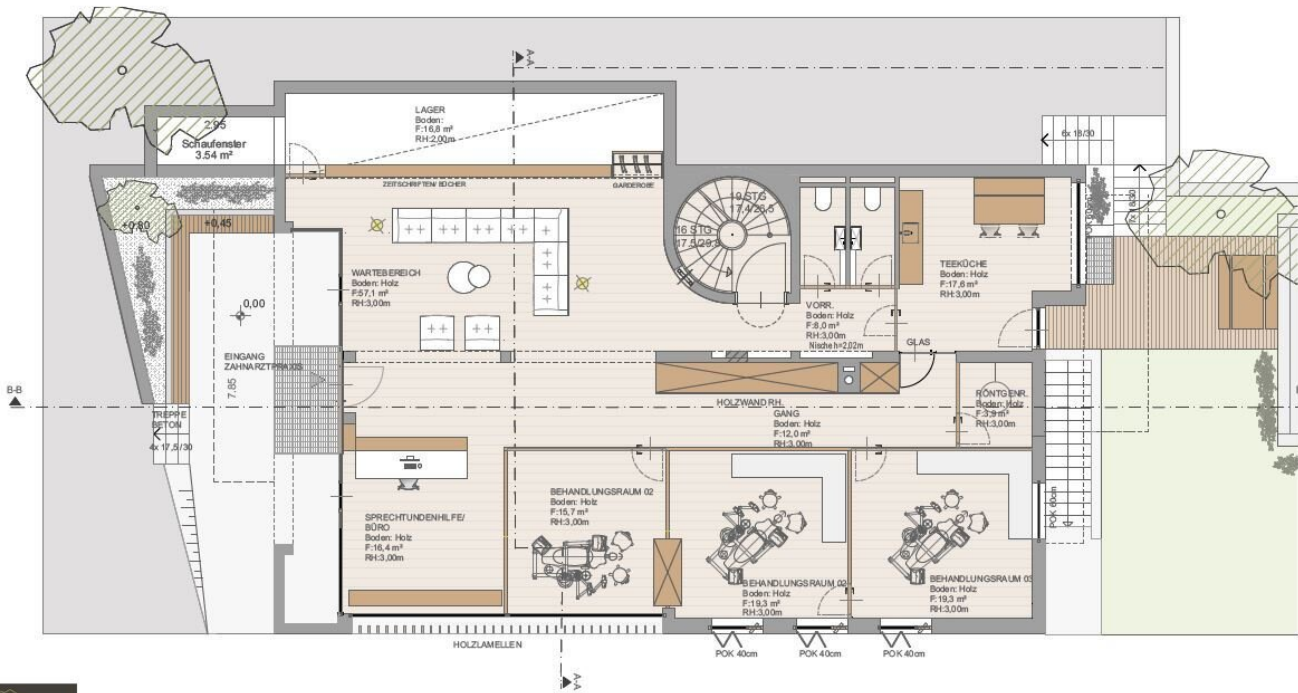


# Ordinations- oder Praxisräume

## GRUNDRISS\_EG\_M 1:100\_VARIANTE I



Objektnummer: 7473/189

Eine Immobilie von SRI

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6167 Neustift im Stubaital
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2

## Ihr Ansprechpartner



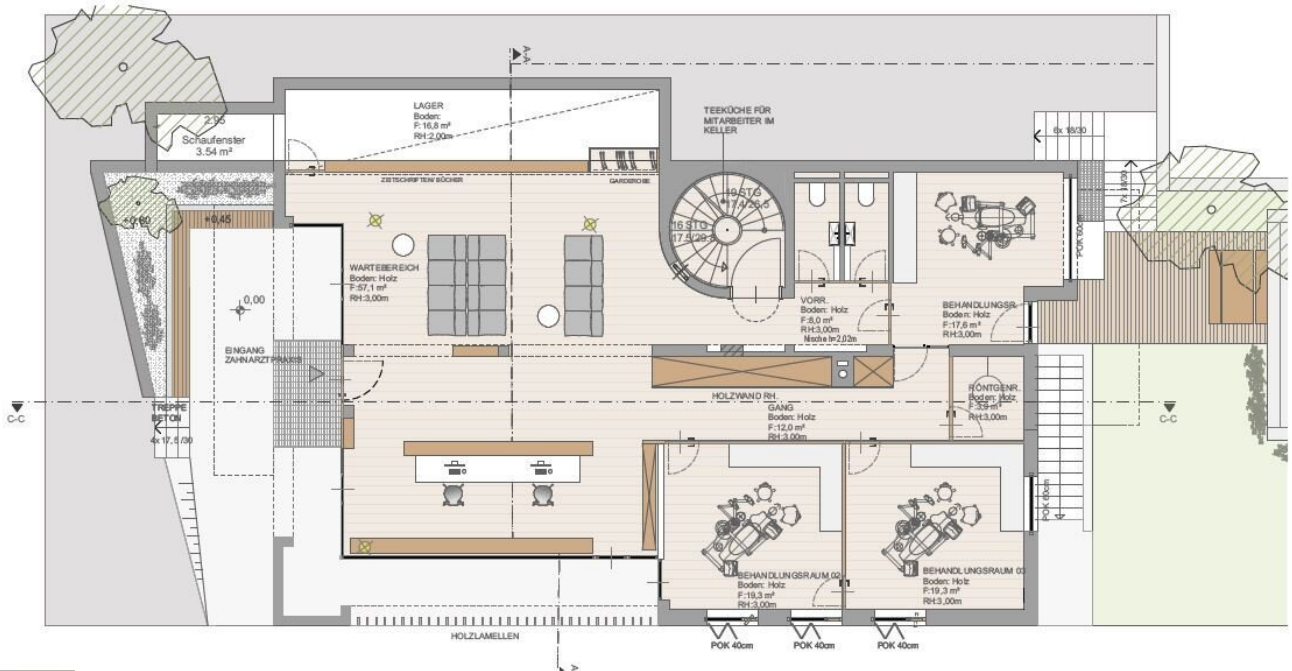
### **Reinhard Siller**

SRI  
Außerrain 9 / 1  
6167 Neustift im Stubaital

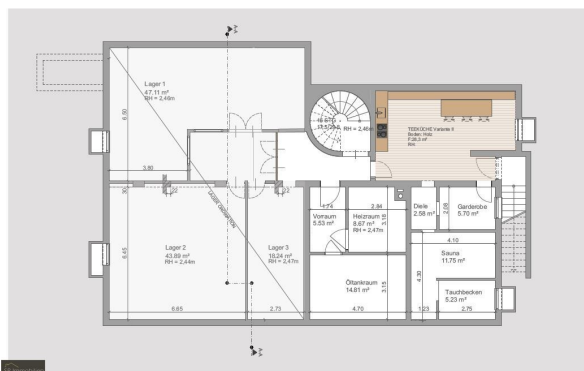
T +43 664 48 11 153  
H +43 664 48 11 153

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

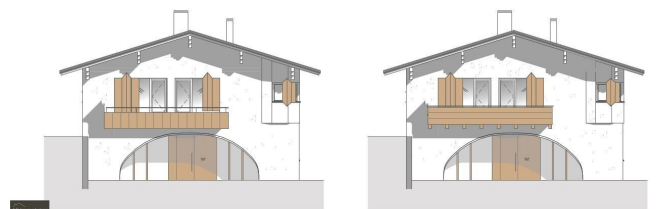
# GRUNDRISS\_EG\_M 1:100\_VARIANTE II



# GRUNDRISS\_KELLER\_M 1:100\_VARIANTE II



# ANSICHT\_NORD-OST\_M 1:100\_BALKON VARIANTEN

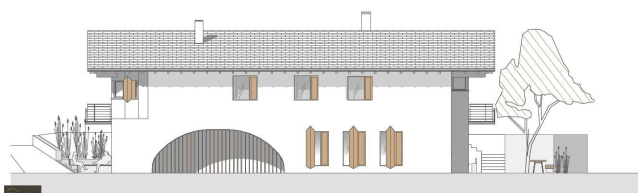


# ANSICHT SÜD -WEST UND ANSICHT NORD-WEST M 1:100



SR Immobilien

ANSICHT SÜD-OST\_M 1:100



SCHNITT B-B\_M 1:100\_VARIANTE I



# Objektbeschreibung

## **Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Neustift im Stubaital zu vermieten.**

Unser Wohn- und Geschäftshaus, erbaut Ende der 70er Jahre, soll nun auf moderne Ansprüche einer Zahnarztpraxis/Facharztpraxis/Ärztegemeinschaft umgebaut und revitalisiert werden.

Es gibt dazu konkrete Pläne des Architekturbüros GOGL-ARCHITEKTEN aus Lans in Tirol.

Grundsätzlich ergeben sich mehrere Nutzungsmöglichkeiten, hier als Beispiel einer Zahnarztpraxis. Wobei selbstverständlich auch für andere Facharztbereiche alle Möglichkeiten gegeben sind.

## **ERDGESCHOSS**

Ordination Variante I:

- 3 Behandlungsräume
- Röntgenraum
- Büro/Sprechstundenhilfe
- Wartebereich
- Lagerraum
- WC Räume
- Teeküche mit angeschlossener Außenterrasse

Ordination Variante II:

- 3 Behandlungsräume
- Röntgenraum
- *Büro und 2 Sprechstundenhilfen*

- Lager im UG
- *Teeküche mit Sozialraum im UG mit Zugang zu Außenterrasse*
- Wartebereich
- WC Räume

## **OBERGESCHOSS - OPTIONALE WOHNMÖGLICHKEIT**

- Bis zu 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Bedarf als Betreiberwohnung zu vermieten.

## **INFRASTRUKTUR**

- 2 Kundenparkplätze direkt vor dem Wohn- und Geschäftsgebäude. Öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
- Plus 2 Parkplätze für Mieter und Mitarbeiter.

## **Flexibilität und Zeithorizont**

Beim Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses kann auf individuelle Wünsche sehr gut eingegangen werden.

Mit der Umsetzung des Projektes kann nach Abschluss eines Mietvertrages sofort begonnen werden. Bauzeit für Umbauarbeiten im Praxisbereich ca. 6 – 8 Monate. Im Wohnbereich ca. 6 – 12 Monate.

Der Mietpreis wird auf den Flächenbedarf sowie auf die bauliche Ausführung durch den Eigentümer abgestimmt.

## **DATEN AUS DER GEMEINDE NEUSTIFT:**

- Neustift im Stubaital ist flächenmäßig die 3. größte Gemeinde Tirols
- Ca. 5000 Einwohner incl. Zweitwohnsitzen (Mitarbeiter in Gastronomie)

- Jährlich ca. 1.300.000 Gästeübernachtungen. Diese verteilen sich 60% auf die Monate November bis April und 40% auf die Monate Mai bis Oktober.
- Mit Stand Februar 2022 gibt es in Neustift keinen Kassenzahnarzt.
- Drei Allgemeinmediziner haben in Neustift eine Ordination.
- Nächste Zahnarztpraxis in der Gemeinde Fulpmes – Entfernung 7 km
- Entfernung nach Innsbruck – 25 km

### **Mietnebenkosten Geschäftsräume**

Vermittlungshonorar \*

\* Vertragsdauer weniger als 2 Jahre - 1 Bruttomonatsmiete

\* Vertragsdauer zwischen 2 bis 3 Jahre - 2 Bruttomonatsmieten

\* Vertragsdauer über 3 Jahre - 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung

Vergebührung des Vertrages beim Finanzamt

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der SRI GmbH, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sri.service.immo/registrieren/de) - <https://sri.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap