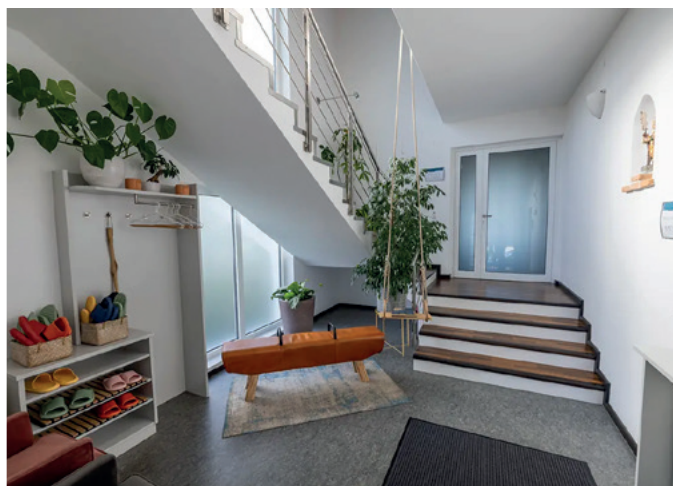


9 WOLKE9

THERAPIE-, BÜRO- & PRAXISFLÄCHEN
MIT SPA-BEREICH

Adresse: Johann-Radinger-Straße 9, A-3300 Amstetten
Miete: auf Anfrage



INHALTSVERZEICHNIS

Daten im Überblick	3
Objektbeschreibung	4
Raumaufteilung / Flächen	5
Ausstattung	9
Lage	10
Mietkonditionen / Besonderheiten / Energieausweis	11
Galerie	12
Rechtliche Hinweise	15
Ihr Ansprechpartner	16

DATEN IM ÜBERBLICK

Immo-Nr.	[...]
Objektart	Büro / Praxis
Objekttyp	Therapie-, Büro- & Praxisflächen mit Spa
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
PLZ / Ort	3300 Amstetten
Etagen gesamt	3 + Allgemeinfläche
Gesamtnutzfläche	557 m ² + Allgemeinfläche 45 m ² (Stiegenhäuser)
Baujahr / Sanierung	Letzte Generalsanierung 2012
Möblierung	Voll möbliert (siehe Beschreibung)
Bodenbelag	UG 1: Fliesen / Parkett, EG: Teppich / Laminat, OG: Fliesen
Heizung / Warmwasser	Gas / Solar
Küche	Voll ausgestattete Küche im EG
Lift	Nein
Barrierefreiheit	Nein
Internet / TV	Kabel-TV & Glasfaser-Internet
Parkplätze	4 fixe Stellplätze
Betriebskosten	in Miete enthalten / auf Anfrage
Gesamtmiete (inkl. BK)	auf Anfrage
Kaution	[...]
Provision	[...]
Mietbeginn	ab sofort
Mietdauer	befristet nach Vereinbarung (mit Verlängerungsoption)
Betriebsanlagengenehmigung	Fitness, Hallenbad & Spa-Bereich mit Saunen
Teilvermietung	Ganz oder teilweise anmietbar

OBJEKT BESCHREIBUNG

Arbeiten und Regenerieren

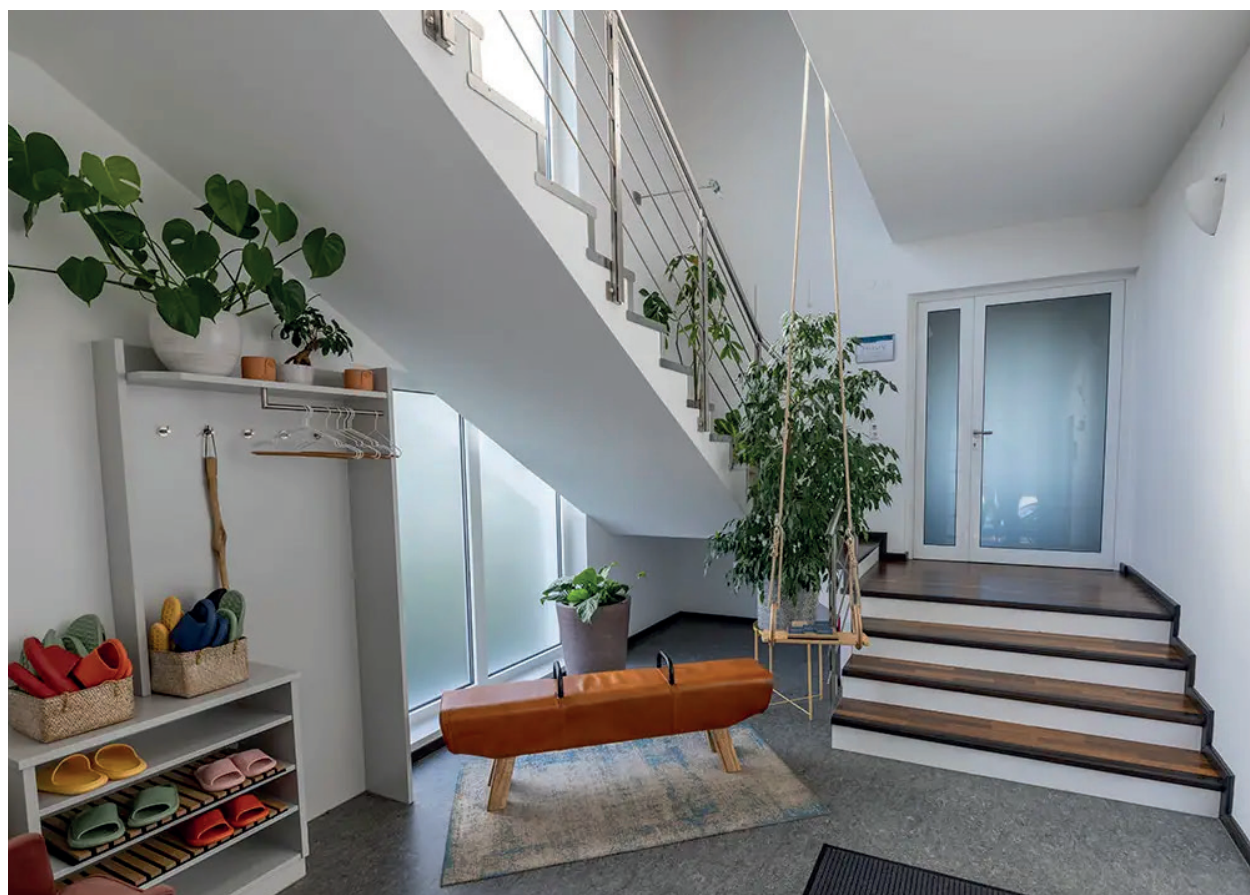
WOLKE 9 liegt in ruhiger, exponierter Panoramalage oberhalb von Amstetten – mit Weitblick bis ins Gesäuse der Alpen.

Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude vereint **Arbeiten und Regenerieren** unter einem Dach – ideal für Therapeut:innen, Ärzt:innen, Coaches, Start-ups oder Unternehmen, die eine außergewöhnliche Arbeits- und Erholungsumgebung suchen.

Als Teil der **rotklee Collection** steht WOLKE 9 für natürliche Eleganz, Design und moderne Funktionalität.

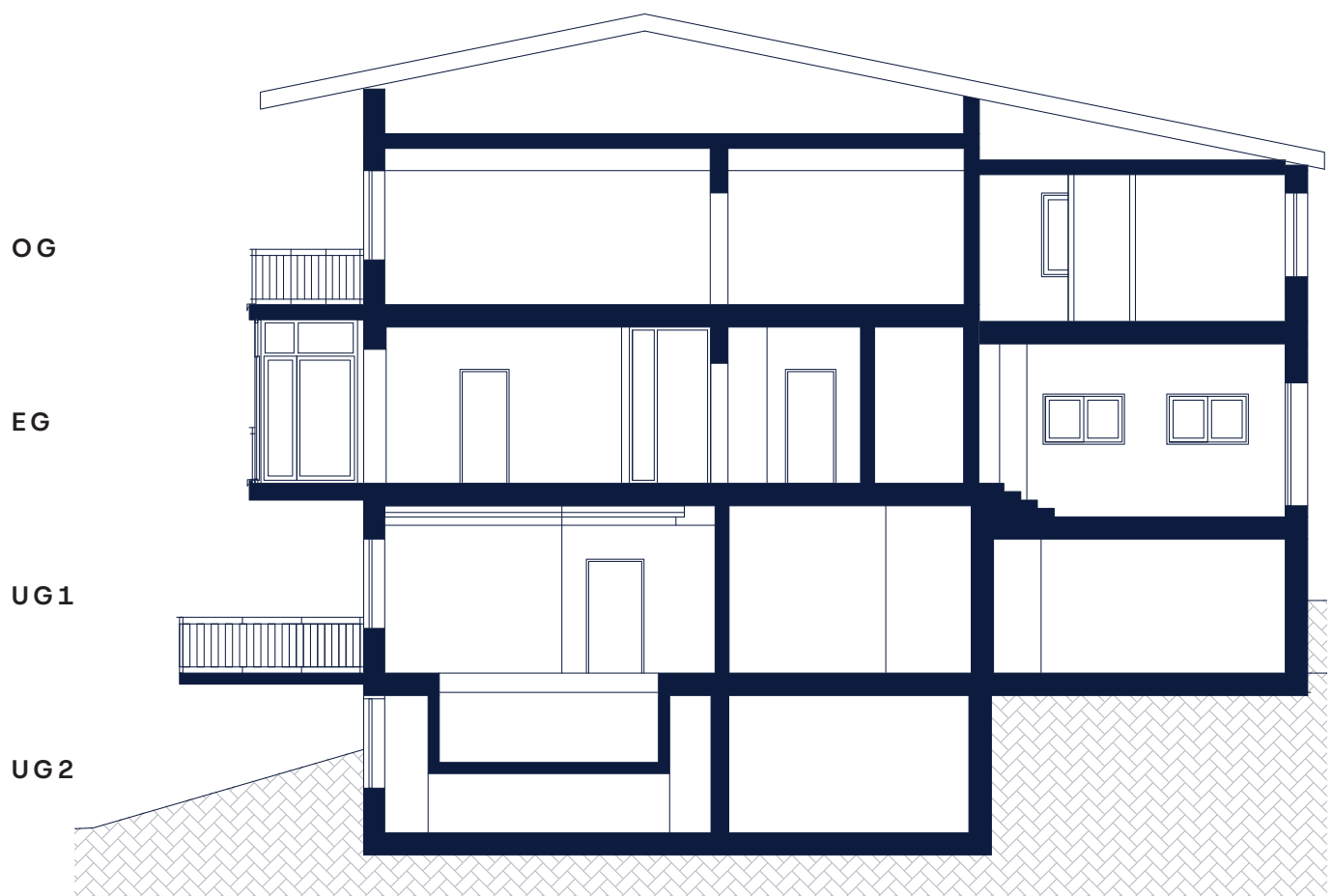
Das Objekt ist vollständig möbliert, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit. Die Räumlichkeiten können ganz oder teilweise angemietet werden – wahlweise mit oder ohne Spa-Bereich.

Der Spa-Bereich verfügt über eine gewerbliche Genehmigung und kann fix integriert oder separat betrieben werden.



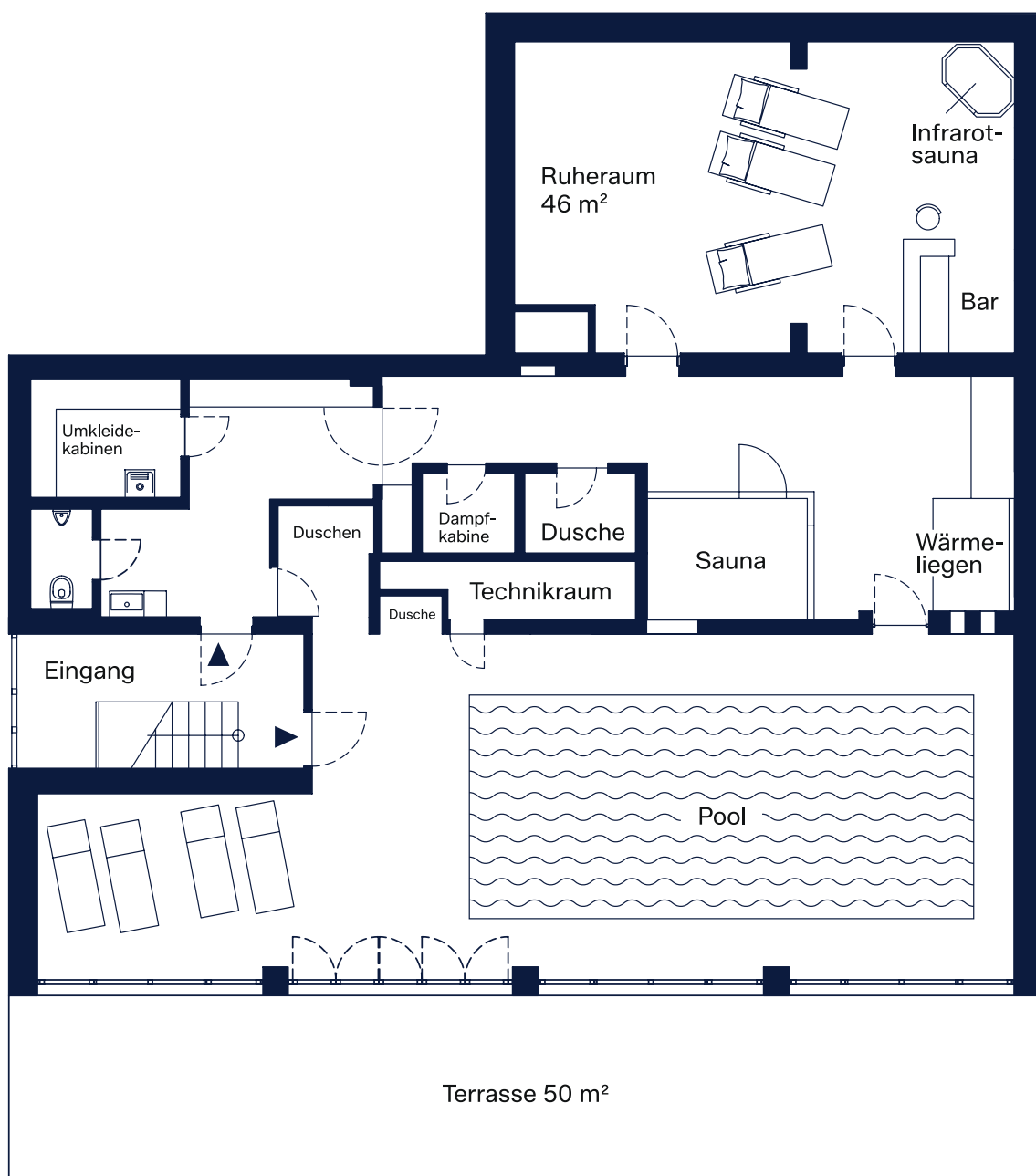
RAUMAUFTeilUNG / FLÄCHEN

Ebene	Nutzung	Fläche	Beschreibung
Allgemeinfläche	Stiegehäuser zur Mitbenützung	45 m ²	Gemeinschaftlich nutzbare Verkehrsflächen (Stiegehäuser)



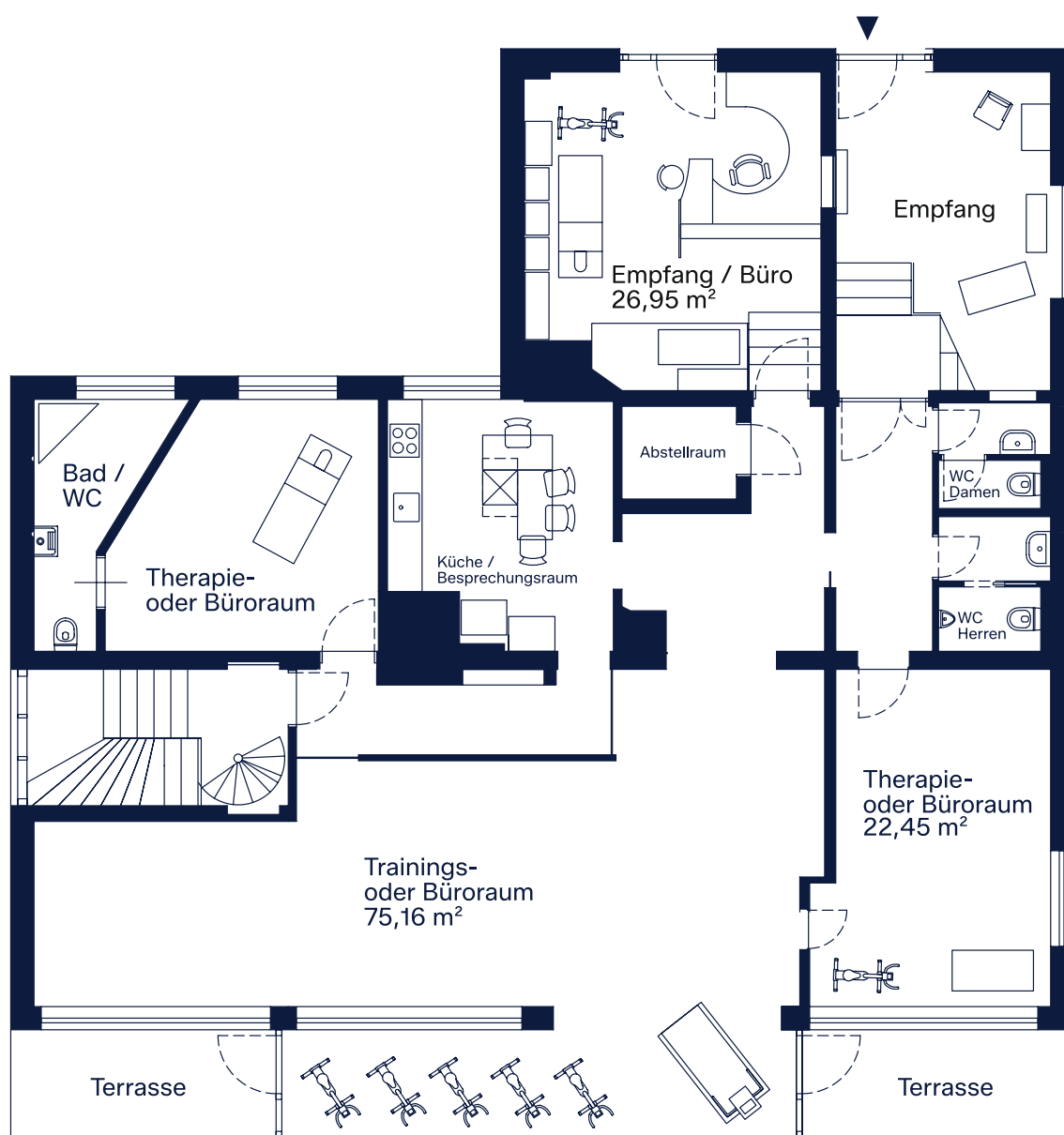
RAUMAUFTeilUNG / FLÄCHEN

Ebene	Nutzung	Fläche	Beschreibung
UG 1	Spa-Bereich (gewerblich genehmigt)	ca. 252 m ² + Terrasse	Separater Zugang, Hallenbad, Vorraum, Garderoben, Umkleiden, Sauna, Dampfkabine, 5 Duschen, WC, Ruheraum mit Bar; voll möbliert und laufend gewartet



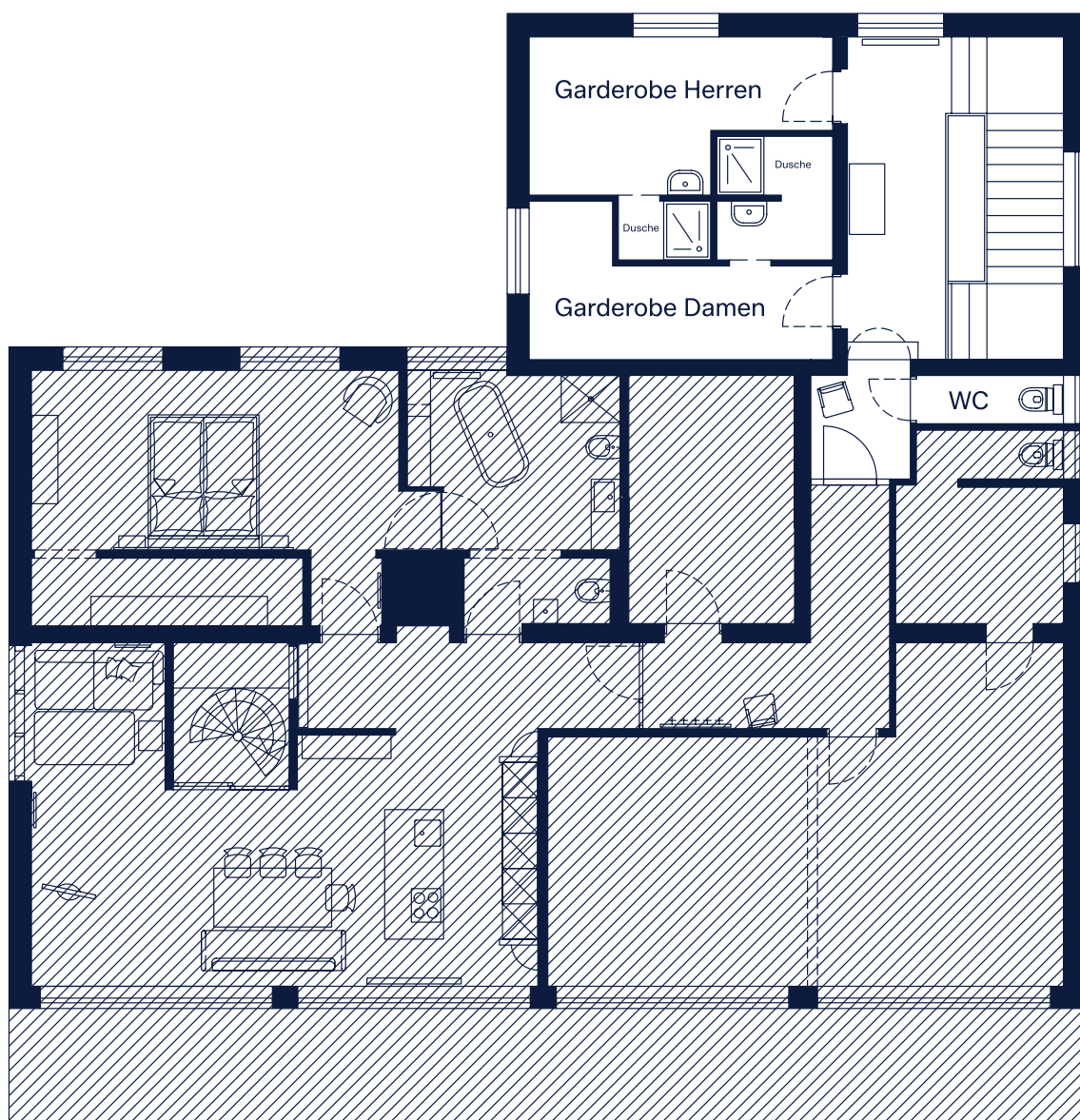
RAUMAUFTeilUNG / FLÄCHEN

Ebene	Nutzung	Fläche	Beschreibung
EG	Büro- / Therapief lächen	ca. 270 m ² + Wintergarten + 2 Balkone	Empfang, Büro 1, Büro / Therapie 1–3, Küche, WC Damen / Herren, 1 Badezimmer; voll möbliert (neue Büromöbel, Massageliege, Fitnessgeräte)



RAUMAUFTeilUNG / FLÄCHEN

Ebene	Nutzung	Fläche	Beschreibung
OG	Nebenflächen / Garderoben	ca. 35 – 45 m ²	2 Garderoben (Damen / Herren) mit Dusche und getrenntem WC; voll ausgestattet



AUSSTATTUNG

Voll möblierte Büros und Therapieräume

Vollständig ausgestatteter Spa-Bereich mit
Hallenbad, Sauna & Dampfkabine

Küche mit Einbaugeräten im EG

Hochwertige Sanitärausstattung
und moderne Materialien

Gas-/ Solarheizung mit Warmwasseraufbereitung

Glasfaser-Internet und Kabel-TV

Eichenboden mit Fussbodenheizung

4 fixe Stellplätze am Grundstück

Keine Liftanlage, nicht barrierefrei

Fitnessgeräte und Therapieliegen inklusive



LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der Johann-Radlinger-Straße 9 in Amstetten – in leicht erhöhter Lage mit Panoramablick über die Stadt und bis ins Gesäuse.

Trotz Ruhelage besteht eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, den Bahnhof und die Autobahn A1. In der Nähe befinden sich Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen und Sportanlagen. Ein Standort, der Inspiration, Erholung und Effizienz vereint.



MIETKONDITIONEN

Miete (inkl. BK):	auf Anfrage
Kaution:	[...]
Provision:	[...]
Mietbeginn:	ab sofort
Mietdauer:	befristet nach Vereinbarung (mit Verlängerungsoption)
Teilvermietung:	möglich

BESONDERHEITEN

Kombination aus Therapie-, Büro- und Wellnessnutzung
Gewerbliche Genehmigung für Fitness, Hallenbad und Spa
Vollständig möbliert – sofort bezugsfertig
Flexible Flächen – Teil- oder Gesamtanmietung
Panoramalage mit Alpenblick – „Arbeiten und Regenerieren mit Weitblick“
Mitglied der rotkee Collection – natürliche Eleganz & Designqualität

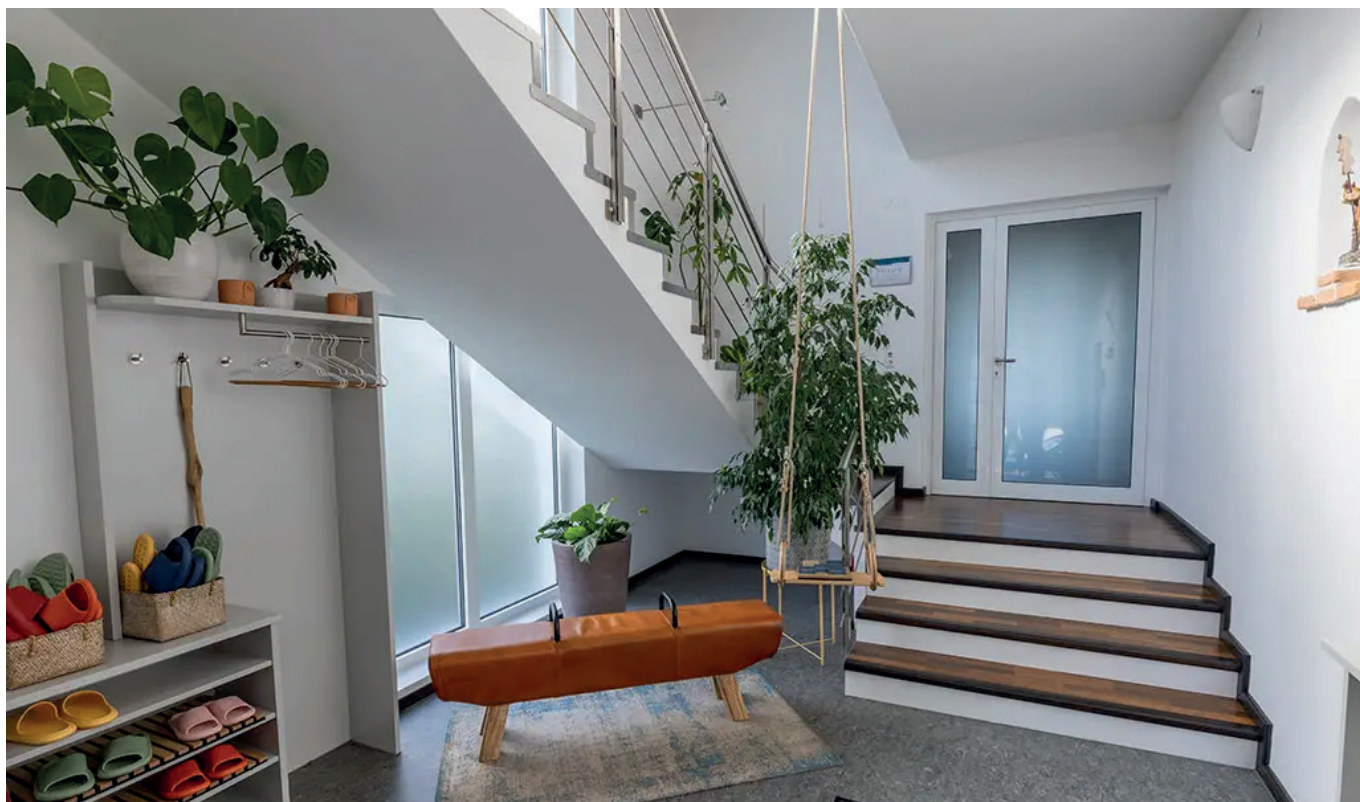
ENERGIEAUSWEIS

HWB (kWh/m² a)	[...]
fGEE	[...]
Ausgestellt am / gültig bis	[...]

GALERIE



GALERIE



GALERIE



RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Angebot ist vertraulich zu behandeln und darf nicht ohne unsere Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

Das Exposé wurde nach Angaben und Unterlagen des Eigentümers erstellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir leider nicht übernehmen. Unser Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Gerne beantworten wir Ihre Fragen!

Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch!

TIMO BURCHARTZ

IMMO AGENTUR Burchartz & Krenn GmbH
Bahnhofstraße 25/4, 3300 Amstetten

Mobil: 0664 213 0885

E-Mail: burchartz@immoagentur-amstetten.at

Web: www.immoagentur-amstetten.at