



#0009000447

## Praxis/Ordination/Therapie/Studio/Atelier

6300 Wörgl



Mietpreis: 2.229,60 €

Nutzfläche: 109,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



DI (FH) Stefan Esterhammer

Abteilungsleiter; Immobilienmakler,  
Bauträger

Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl

stefan.esterhammer@rbk.at

+43 5372 200-50181





## BESCHREIBUNG

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese einzigartige Gewerbefläche am Stadtrand von Wörgl, in unmittelbarer Nähe zur Tirol Milch, anbieten zu können.

Die großzügige Nutzfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> gliedert sich in einen großen Raum mit Teeküche, zwei weiteren Räumlichkeiten sowie einen Lagerraum.

Die Räume bieten verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten und sind ideal für eine Praxis/Ordination/Therapieräume/Studios/Atelier etc. geeignet.

Ein WC steht in der Allgemeinfläche zur Verfügung.

Die Lage in Wörgl gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und bietet somit optimale Bedingungen für Ihr Geschäft und eine bequeme Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

Direkt vor dem Gebäude stehen fünf Autoabstellplätze zur Verfügung.

Durch den Personenaufzug sind die Räume auch barrierefrei erreichbar.

Die Räumlichkeiten sind - z.B. durch die Beleuchtung, Verkabelung über Wandkanäle, Serverschrank usw. - perfekt ausgestattet und SOFORT bezugsbereit.

Zögern Sie nicht und starten Sie noch heute Ihr eigenes Business!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin um Ihnen einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Praxis / Kanzlei
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	5 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 109 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.12.2023
Gültig bis	09.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	132,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,80
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
--------------------	---



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	1.749,60 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	1.749,60 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	480,00 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	2.229,60 € inkl. USt.
Mieter-Provision	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.



## LAGE UND UMGEBUNG

Wörgl ist eine Stadt mit ca. 14.487 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Kufstein in Tirol und schmiegt sich in einem sanften Bogen an die südlichen Talseiten des Inntals und des Brixentals.

Verkehrstechnisch ist Wörgl nicht nur für den Schienen- sondern auch für den Straßenverkehr ein äußerst wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Wörgl zählt zu den Top 5 der beliebtesten Einkaufsstädte österreichweit: von traditionellen Handwerksläden und Bauernhöfen bis zu attraktiven Shoppingcentern wie das M4 oder das City Center, Restaurants, Cafes, Bars und Kino - Wörgl bietet Abwechslung für Jung und Alt. Aber nicht nur als Einkaufsstadt, sondern auch als moderne Schulstadt hat sich Wörgl in den letzten Jahren einen ausgezeichneten Namen gemacht.

Weiters ist die Stadt der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in und um die Region.

Die traumhafte Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Sommer und Winter ein.

Wörgl - eine moderne Stadt, die Leben, Freizeit und Lifestyle ideal verbindet.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

