

verschiedene freie Praxisflächen mit der Möglichkeit zur individuellen Raumaufteilung in der Hecht-Galerie



Zur Hecht-Galerie und deren Ausrichtung:

Im Hause befindet sich das Wellness & Gesundheitszentrum Vitalis. Das Vitalis verfügt aktuell über 700 aktive Mitglieder und die Zahl ist seit Jahren kontinuierlich steigend. Die nächste Vergrößerung der Geschäftsfläche ist bereits in Planung um der steigenden Mitgliederzahl gerecht zu werden.

Weitere im Gesundheits- bzw. medizinischen Sektor tätige Unternehmen im Haus sind

- Physiotherapie
- Zahnarzt
- Orthopädietechnik
- Tages- und Hauspflege

weitere im Haus ansässige Unternehmen sind zum Beispiel: ein Restaurant, ein Steuerberater, eine Fahrschule, ein kleiner Supermarkt mit Getränkehandel oder auch ein Finanzberater.

Wir verfolgen das Ziel die Gewerbeflächen der Hecht-Galerie weitestgehend in die medizinische Richtung zu vermitteln um einen medizinischen und therapeutischen Anlaufpunkt in Waldheim zu schaffen.

Durch den Facharztmangel in unserer Region sind Wartezeiten auf einen Termin von 3 bis 4 Monaten Normalität und in den überlaufenen Praxen müssen die Patienten eine mehrstündige Wartezeit in Kauf nehmen. Dies ist aber nicht nur ein Problem für die Patienten sondern noch mehr auf der Seite



der überlasteten Ärzte und Praxis-Teams. Der ein oder andere Facharzt mehr in unserer Region würde auf allen Seiten etwas Entspannung bringen.

Facharzt Bedarf z.B. für Pulmologe, Kinderarzt, Hautarzt, HNO-Arzt, Gynäkologe.

Wir bieten Ihnen:

1. **Behindertengerechte Zuwegung:**
 - alle Flächen sind ebenerdig und barrierefrei sowie rollstuhlgerechte Türbreiten
 - Parkdeck direkt vor den Gewerbeflächen, ebenfalls ebenerdiger und barrierefreier Zugang in die Hecht-Galerie ohne erst eine Straße überqueren zu müssen
2. **Freie Raumgestaltung:**

Durch die Säulenkonstruktion des Objektes ist ein beliebiger Umbau der Gewerbeflächen nach den genauen Wünschen der Mieter möglich. Jede Innenwand ist beliebig entfernbar.
3. **Flexibilität im Flächenbedarf:**

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit je nach Bedarf zwischen 50m² und 137m² anzumieten.
4. **hohe Sichtbarkeit:**

größte Gewerbefläche verfügt über Schaufenstern direkt zum Hauptparkdeck und den zwei Haupteingängen der Hecht-Galerie und somit eine sehr hohe Sichtbarkeit.
5. **Zentrumsnahe Gewerbefläche und gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel:**

Das Stadtzentrum ist zu Fuß in nur 2min erreichbar und die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem (Bahnhof in 5-Fußminuten erreichbar, Bushaltestelle in 3-Fußminuten erreichbar, Nähe zum Taxi Stand 4 Fußminuten)
6. **moderate Mietkonditionen**
7. Wir können Ihnen bei Bedarf **weitere Lagerflächen** im Hause anbieten um möglichst viel der Gewerbefläche nutzen zu können.

Folgende Flächen im Haus sind verfügbar und bieten sich Aufgrund ihre Größe wie folgt an:

1. Mittlerer Gewerbeblock

mit einer Gesamtfläche von 137qm bietet er eine ideale Fläche für eine Facharztpraxis bzw. eine Praxisgemeinschaft für mehrere Ärzte, der Block kann aber auch Ideal in 2 separate Praxen aufgeteilt werden mit je 70 qm -> Sanitäre Einrichtungen sowie mehrere Wasseranschlüsse bereits vorhanden
2. 1 Gewerbefläche mit 79m² je nach Bedarf in 2 bis 4 Räume teilbar, gut geeignet für Praxen mit geringerem Platzbedarf wie z.B. Logopäde oder kleine Ergotherapie
3. Freie Büroräume über Nahkauf, Ideal z.B. für Psychologen -> separater Gebäudeeingang außerhalb der Haupteingänge, mehr Schutz der Privatsphäre für Patienten

Lagebeschreibung:

Die Hechtgalerie befindet sich in geringer Entfernung zum Zentrum der hübschen Kleinstadt Waldheim mit ihren 10.000 Einwohnern. Waldheim ist eine sehr gepflegte Stadt, deren Stadtbild besonders durch das wunderschöne Rathaus und den Markt geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten,



MS Immobilien
www.ms-immobilien.eu

Dipl. Betriebswirtin Sylvia Schuster Bahnhofstr. 2 04736 Waldheim

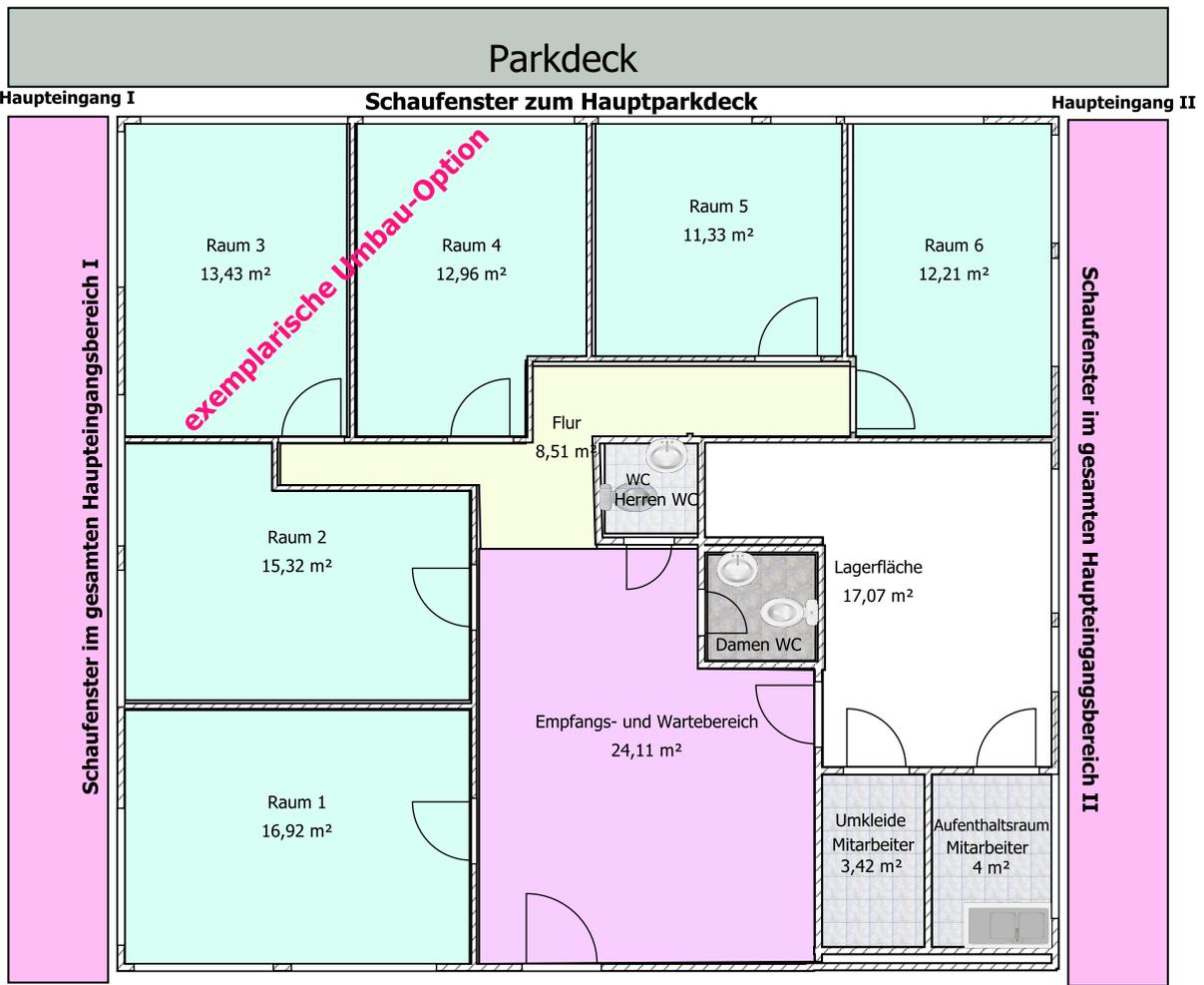
Ärzte, Restaurants, Ämter, Schule, Kita und Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem (Bus, Zug) sind alle in nur wenigen Fußminuten erreichbar bzw. direkt im Haus zu finden.

Durch das sehr gepflegte Stadtbild zieht Waldheim auch Einwohner an. Während viele Kleinstädte in der Region mit immer größeren Leerstand kämpfen, hat Waldheim dieses Problem nicht und konnte in den vergangenen Jahren sogar wieder einen Zuwachs der Einwohnerzahl verzeichnen. Dies resultiert auch aus der stabilen Geschäftslage in Waldheim sowohl in den kleineren Unternehmen und den florierenden großen Firmen welche in Waldheim ansässig sind und viele Arbeitsplätze bieten wie z.B. die Beiersdorf AG mit Florena, Omega Sorg, die Waldheimer Speditionsgesellschaft, etc. Daraus resultiert das Waldheim in der Region hervorsticht mit niedrigem Leerstand, niedriger Arbeitslosigkeit und hoher Kaufkraft und attraktivem Wohnumfeld.

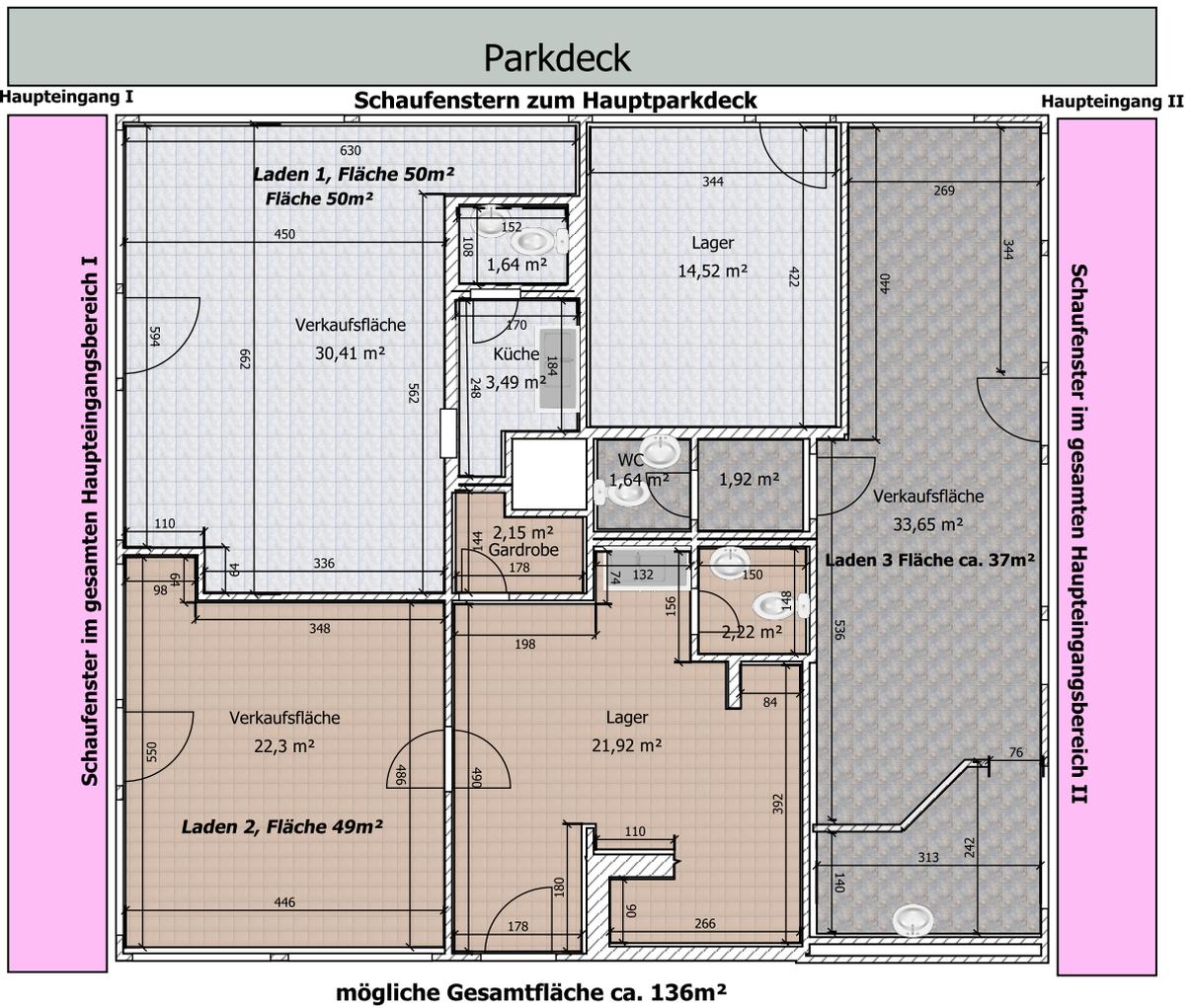
Durch die zentrale Lage im Herzen von Sachsen und die Anschlußstellen an die A4 und A14, welche jeweils in weniger als 15min erreichbar sind, sind die Städte Chemnitz, Leipzig und Dresden in unter 45min erreichbar.

Mail: info@ms-immobilien.eu
Mobil: +49 162/6597303
Telefon: 034327 189190

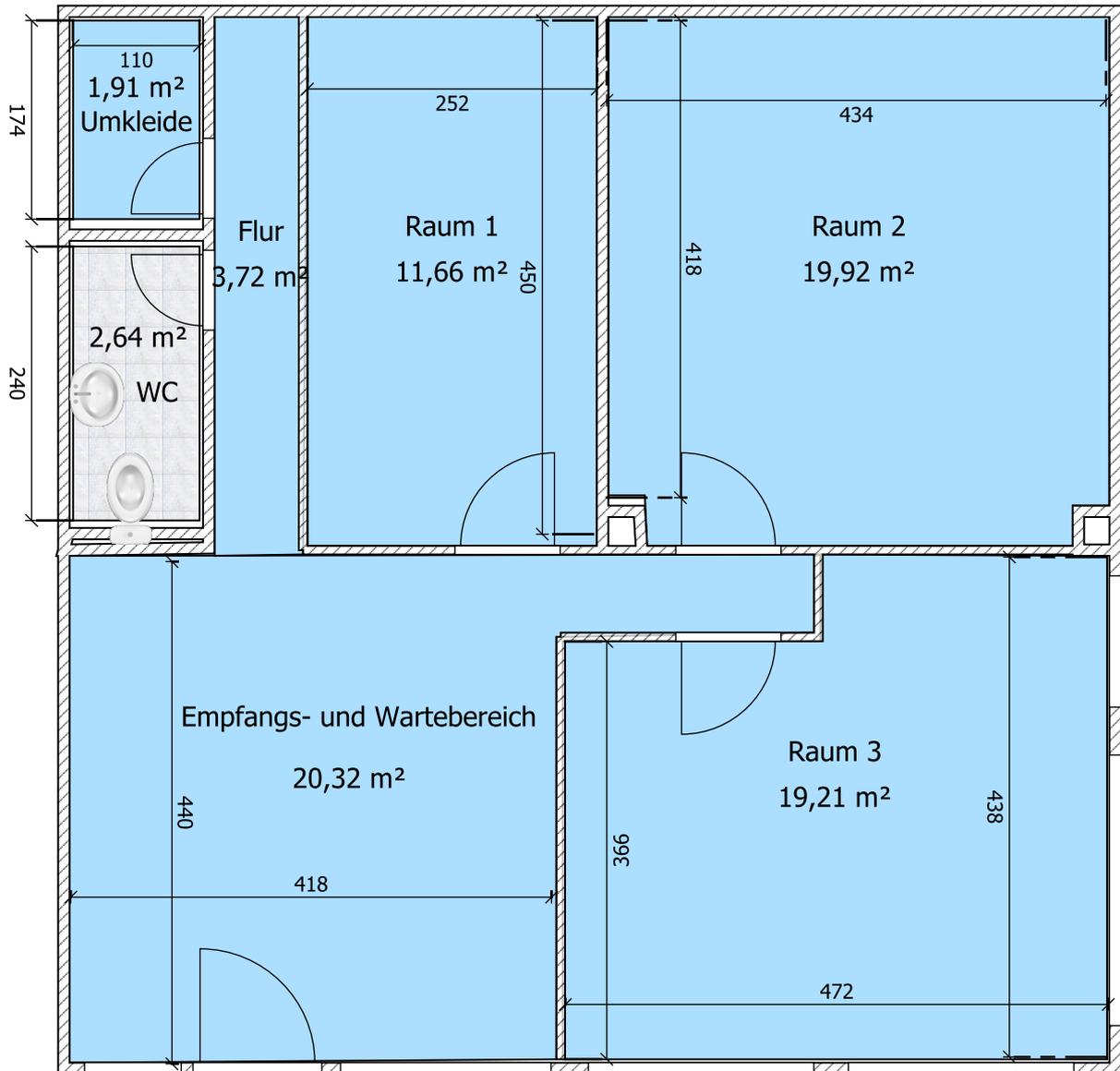
Umsatzsteuer-ID DE285122342
Erlaubnis erteilt durch Landratsamt Mittelsachsen



mögliche Gesamtfläche ca. 136m²



Beispiel einer Umbauoption als kleine Praxis



Gesamtfläche ca. 79 m²

