



#0001001438

ORDINATION BÜRO ODER GESCHÄFTSLOKAL IN GROßWEIKERSDORF

3701 Großweikersdorf



Kaufpreis: 180.000,00 €

Wohnfläche: 119,68 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Das im Jahre 2011 generalsanierte Geschäftslokal liegt im Erdgeschoß einer wunderschönen Altbauwohnanlage, welche bis in das Ursprungsbaujahr 1720 zurückgeht. Ein Parameter, welcher für die Immobilie spricht, ist die Zentrums Lage mit allerbesten Infrastruktur mitten in Großweikersdorf. Alle Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und die gesamte Nahversorgung sind zu Fuß in wenigen Schritten erreichbar.

Es gibt viele Gründe, welche für dieses Eigentumsobjekt sprechen, sei es eine Nutzfläche von ca. 120m², die zentrale Lage oder die sehr charmante, denkmalgeschützte, im Jahre 2006 aufwendig sanierte Barockfassade. Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis, einerseits nur hochwertigste Materialien zu verwenden, andererseits den ursprünglichen Charme und Charakter der Liegenschaft zu erhalten.

Dem neuen Eigentümer stehen vielfältige Verwendungsmöglichkeiten zur Auswahl, sei es eine gewerbliche Nutzung als Büro, Geschäftslokal, Ordination oder vieles mehr. Das Objekt erreichen Sie über ein stilvolles Stiegenhaus über einen zentralen Vorraum mit Garderobebereich, geboten werden zwei große Räumlichkeiten mit jeweils knapp 40 bzw. 50m², selbstverständlich steht eine Einbauküche sowie insgesamt fünf getrennte Sanitärbereiche zur Verfügung.

Auch die Lage ist mehr als optimal – mitten im Zentrum, unweit des Bahnhofs Großweikersdorf. Das Lokal wurde generalsaniert, dabei wurde die Heizung, teilweise die Leitungen erneuert sowie die Wohnung mit hochwertigen Laminat- und Fliesenböden ausgestattet. Die gesamten Sanitäreinrichtungen wurden selbstverständlich ebenfalls erneuert und neu eingerichtet, weiters wurde eine moderne Fußbodenheizung (teilweise über Wandheizkörper) installiert, welche eine behagliche Wärme verbreitet.

Weiters ist der Wohnung ein Parkplatz im Innenhof zugewiesen und befindet sich ebenfalls im Kaufgegenstand.

Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé zu erhalten!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Geschäftslokal, Erdgeschosswohnung, Wohnung: Sonstige, Büro, Praxis / Kanzlei, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche, Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1720
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	119,68 m ²
Nutzfläche	119,68 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	03.11.2005
Gültig bis	02.11.2015
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	238,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,05
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	180.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	131,65 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	114,69 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	246,34 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Großweikersdorf hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt eingebettet zwischen Weinbergen und Feldern, direkt an der Weinregion Wagram. In wenigen Gehminuten ist das Zentrum sowie der Bahnhof in Großweikersdorf mit bester Anbindung nach Wien und Krems erreichbar.

Im Ort bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes, wie Ärzte, Banken, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten offen.

Kulinarische Wünsche werden bestens durch ausgezeichnete Heurigenbetriebe sowie Gastronomie erfüllt. Die Anbindung mit dem Auto nach Wien erfolgt wahlweise über die Bundesstraße B4 und die Stockerauer Autobahn A22 oder über die S5 und die Stockerauer Autobahn A22.



GALERIE





Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“
Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilienthemen kompetent zur Seite.
☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Einstandsübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem Internetschwermetallbereich
 - Internat & WEG
 - Raiffeisen-Platz in direkter Umgebung
 - Immobilien
 - Wohnanlagen

Für unsere zahnärztlichen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÜTZUNG!

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAHLT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

