



#0001001438

ORDINATION BÜRO ODER GESCHÄFTSLOKAL IN GROßWEIKERSDORF

3701 Großweikersdorf



Purchase price: 180.000,00 €

Living Area: 119,68 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES



PROPERTIES

Category	Salesroom, Ground Floor Apartment, Flat: Other, Office, Practice, Studio, Exhibition Space, Commercial: Other
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1720
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	119,68 sqm
Usage Area	119,68 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	03.11.2005
Valid until	02.11.2015
HWB-Value (KWh/m ² /a)	238,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,05
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	180.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	131,65 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	114,69 € incl. VAT
--------------	--------------------

TOTAL

Total Running Costs	246,34 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	180.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

