



#0001007943

**EHEMALIGE ROTES KREUZ ORTSSTELLE ALS STRASSESEITIGE
GEWERBEFLÄCHE, GESCHÄFTSLOKAL BZW. BÜRO IN BESTER
FREQUENZLAGE**

3470 Kirchberg am Wagram



Kaufpreis: 199.000,00 €

Nutzfläche: 99,18 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Das in den letzten Jahren sanierte Geschäftslokal liegt im Erdgeschoß einer modern revitalisierten Wohnhausanlage. Ein Parameter, welcher für die Immobilie spricht, ist die straßenseitige Ausrichtung in frequentierter Lage mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten, als Büro oder als Geschäftslokal. Zuletzt diente die Liegenschaft als Ortstelle des Roten Kreuzes.

Es gibt viele Gründe, welche für dieses Eigentumsobjekt sprechen, sei es eine Nutzfläche von ca. 99,18m², die gute Lage oder die sehr moderne Bauweise und ebenerdige Erreichbarkeit von der Straße aus oder über den geschlossenen Innenhof. Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis, ein praktikables und modernes Geschäftslokal mit Bürofläche und vielem mehr zu schaffen.

Dem neuen Eigentümer stehen vielfältige Verwendungsmöglichkeiten zur Auswahl, sei es eine gewerbliche Nutzung als Büro, Geschäftslokal oder vieles mehr. Eine Widmungs- bzw. Nutzungsänderung als Wohnung müsste gesondert geprüft werden.

Das Objekt erreichen Sie über einen zentralen Vorraum mit Garderobenbereich, geboten werden ein gut dimensionierter Büroraum sowie ein sehr großer Wohnraum sowie ein weiteres Zimmer, selbstverständlich steht eine Einbauküche sowie eine Dusche, ein WC und mehrere Abstellräume und Lagermöglichkeiten zur Verfügung.

Auch die Lage ist mehr als optimal – direkt von der Straße aus gut sichtbar und gut erreichbar. Das Lokal wurde saniert, erstrahlt in neuem Glanz und wartet auf neue, nette Eigentümer.

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, Büro, Praxis / Kanzlei, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche, Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	12.04.2012
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 99 m²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	23.02.2022
Gültig bis	22.02.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	77,10
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,20
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	199.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	199.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Kirchberg am Wagram liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

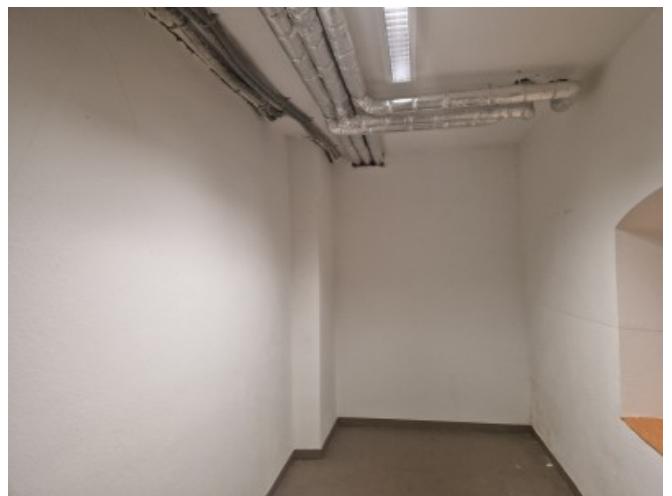
Kirchberg am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Krems und Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, sehr beliebter Wohnort.

Der Ort ist zusätzlich öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und bietet ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule und vieles mehr.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren direkten Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



GALERIE





Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Felhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Felhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TAMMHEIMER & MAG. PETER FELHOFFER
☎ 0664 60 517 517 77
📧 peter.felhofer@rii.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem österreichweiten Netzwerk
- Internat & PVR
- Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
- Dienstleistungen
- Verkaufszinsen

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlagen und Gewerbeobjekten

Schicken Sie auf Profis und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHALF ODER VERMIETUNG VERRECHNET

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Besichtigungsgespräch!

PATRICIA TAMMHEIMER & MAG. PETER FELHOFFER
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.felhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERTUNG
SCHÜTZUNG!**

LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

