



#0001007943

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

3470 Kirchberg am Wagram



Purchase price: 199.000,00 €

Usage Area: 99,18 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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.



**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Salesroom, Office, Practice, Studio, Exhibition Space, Commercial: Other
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Construction status	Finished
Construction Completion Date	12.04.2012
Heating	Central Heating: District Heating

AREAS

Usage Area ca. 99 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	23.02.2022
Valid until	22.02.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	77,10
HWB Class	 C
fGEE Value	1,20
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	199.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	199.000,00 €
-----------------	--------------

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

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.

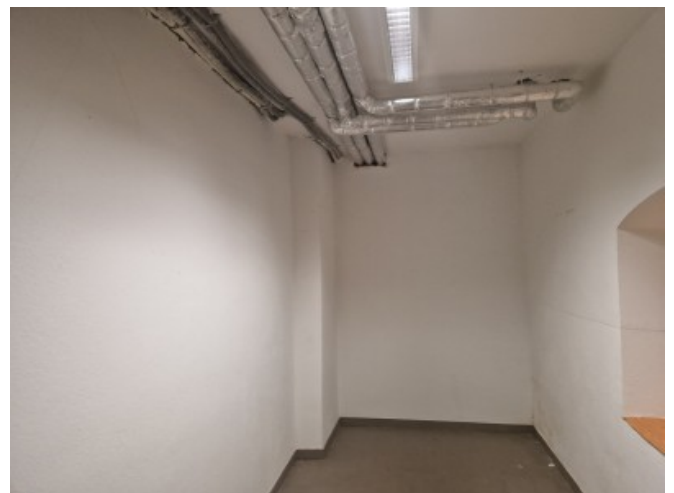
Kirchberg am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Krems und Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, sehr beliebter Wohnort.

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.



GALLERY





„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

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
- Finanz & PVV
- Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
- Dienstleistungen
- Verkaufsziele

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

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

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

DIE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VORHALF 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 WERTUNG WIRTSCHAFTSRECHTLICHE SCHUTZUNG

LINKS AND DOWNLOADS



[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

