



#0001008359

Gewerbehallen, Lagerflächen samt Büro & Wohnung in Krumnussbaum bei Marbach!

3671 Marbach an der Donau



Mietpreis: 3.058,00 €

Wohnfläche: 105,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Eine große Haupthalle mit knapp 300 m² und eine weitere mit rund 120 m² würden wohl ob der zusätzlichen Lagerflächen im Ausmaß von 35 m² und dem Bürobereich nebst Sozialraum mit 57 m² wohl für viele ausreichen, Ihre Unternehmervision entlang der B3 umzusetzen.

Wir hätten hier in Krummnussbaum bei Marbach, aber auch noch Wohnflächen nebst Terrasse, Parkplatz und kleinem Garten über rund 105 m² für Sie mit im Angebot, damit Sie prompt hier Ihre Zelte aufschlagen können! Anzumerken sind aber auch noch die überdachte Fläche vor dem Haupthallentor, wie ein Weinkellerabteil, das ein wenig auf den Ursprung des Objektes verweist.

Hier entstanden vor vielen Jahrzehnten nämlich Getränkefässer aller Art, war also ein Faßbinder der Gründer des Gewerbes vor Ort. In späteren Jahren, aber auch vor einigen Jahrzehnten, entstand hier eine Großtischlerei, die ob Expansion in weiterer Folge nach Persenbeug zog. Nun aber wurde das ganze Areal vom neuen Besitzer saniert, und es steht einer Belebung unternehmerischer Art nichts mehr im Wege!

Seitens des Eigentümers besteht natürlich die Möglichkeit, in gemeinsamen Interesse Adaptierung vorzunehmen, was vor Ort natürlich bereits besprochen werden kann! Bei Interesse wenden Sie sich bitte an uns via **SCHRIFTLICHER ANFRAGE** in der von Ihnen verwendeten Internetplattform.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1980
Heizung	Zentralheizung: Pellets

FLÄCHEN

Wohnfläche	105,00 m ²
Nutzfläche	615,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	2.618,00 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	2.618,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	440,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	3.058,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

In den Betriebskosten sind die Grundsteuer, Kanal- & Müllgebühr, Seuchenabgabe, Kosten für Rauchfangkehrer, Hausversicherung, und die Bereitstellung von Wasser enthalten. Selbst zu bestreiten sind zusätzlich der Strombedarf wie auch anteilig die Heizkosten (zentrale Heizlösung).



LAGE UND UMGEBUNG

Krummnußbaum an der Donauuferbahn ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Marbach an der Donau im Bezirk Melk in Niederösterreich. Gelegen an der B3 ist der Ort ob seiner Lage unterhalb von Maria Taferl, direkt am beliebten Donauradweg bekannt.

Die Region profitiert von der Nähe zu den Autobahnabfahrten Pöchlarn und Ybbs (nur wenige km entfernt) sowie zum Waldviertel und dem Strudengau. Für Unternehmer sind vor allem die noch zahlreichen Fachkräfte im unmittelbaren Umland ebenso, ein attraktiver Ansiedlungsfaktor!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Landgasthof s'Mostlandl

Gasthof Zum Goldenen Löwen

< 500m: Oetscherblick-Stube

< 1km: Hotel Restaurant Wachauerhof

Bäckerei Lechner

Cafe Konditorei Braun

Hotel Schachner

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Erlauf

< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Marbach an der Donau, Krummnußbaum I

< 1km: NÖ Landeskindergarten Marbach an der Donau, Krummnußbaum II

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

Kultur & Freizeit

< 500m: Erlauf erinnert

Verkehrsanbindung



West-Autobahn

Wallfahrtskirche Maria Taferl

Einkauf

< 500m: Leopold Meßner

Sonstiges

Raiffeisen BANK

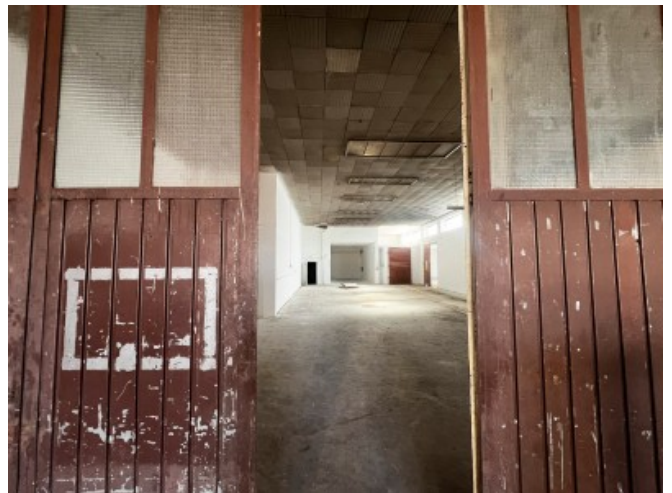
< 1km: Raiffeisen BANK

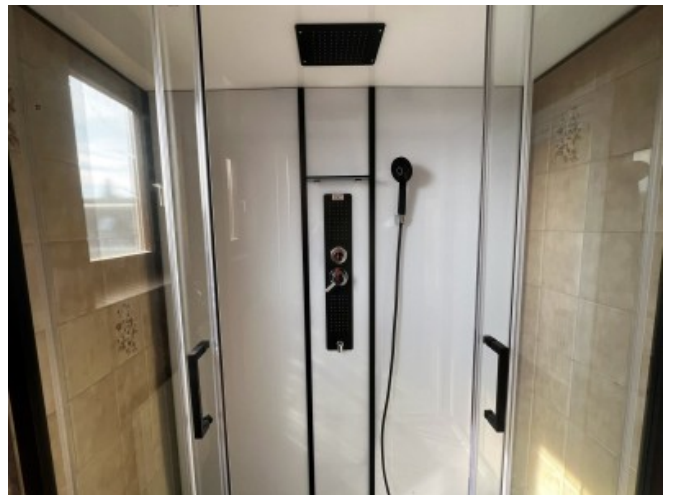
Gesundheit

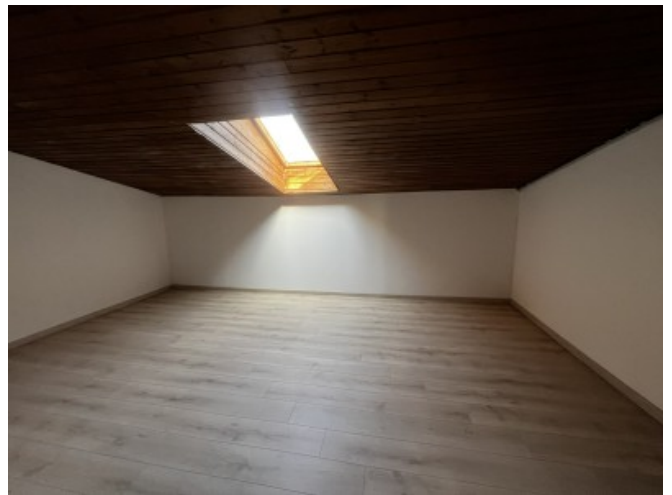
DDr. Katharina Bayerl



GALERIE

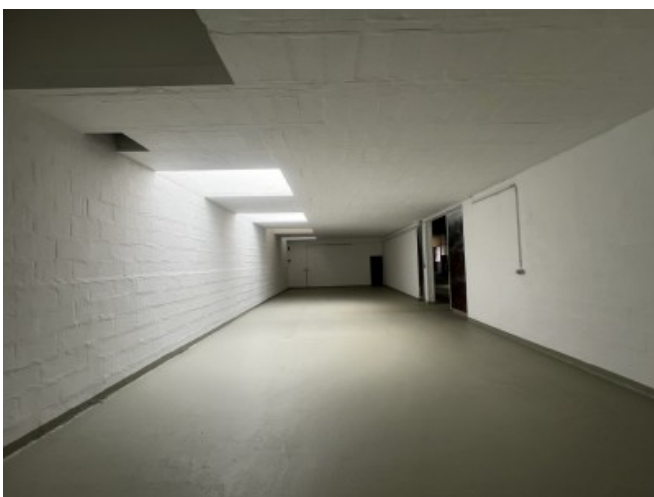
















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Grundriss](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[Kurzvideo QUER-Format](#)

[Gemeinde Marbach](#)

[LAGE GoogleMaps](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

