



#0001008359

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

3671 Marbach an der Donau



Rent: 3.058,00 €

Living Area: 105,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Eine große Haupthalle mit knapp 300 m<sup>2</sup> und eine weitere mit rund 120 m<sup>2</sup> würden wohl ob der zusätzlichen Lagerflächen im Ausmaß von 35 m<sup>2</sup> und dem Bürobereich nebst Sozialraum mit 57 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Commercial: Other
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1980
Heating	Central Heating: Pellets

### AREAS

Living Area	105,00 sqm
Usage Area	615,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	2
Toilets	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	2.618,00 € incl. 10% VAT
Net Rent Sum	2.618,00 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	440,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Rent	3.058,00 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	3 gross monthly rents

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).



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 500m: Landgasthof s'Mostlandl

Gasthof Zum Goldenen Löwen

< 500m: Oetscherblick-Stube

< 1km: Hotel Restaurant Wachauerhof

Bäckerei Lechner

Cafe Konditorei Braun

Hotel Schachner

### Education

< 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

### Recreation

< 500m: Erlauf Erinnert

### Transport



West-Autobahn

Wallfahrtskirche Maria Taferl

Shopping

< 500m: Leopold Meißner

Other

Raiffeisen BANK

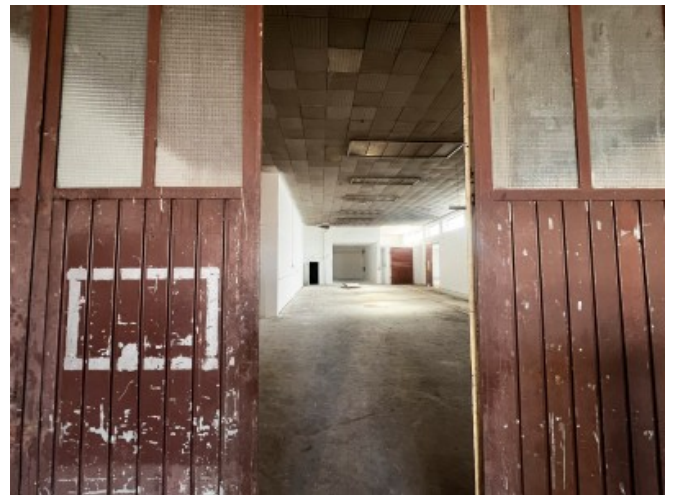
< 1km: Raiffeisen BANK

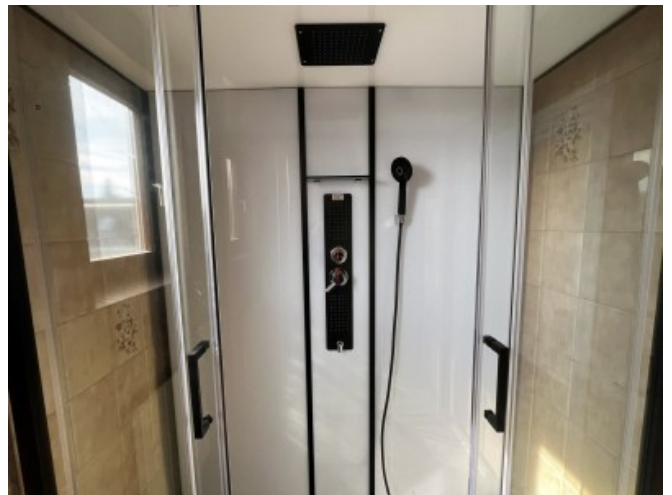
Health

DDr. Katharina Bayerl

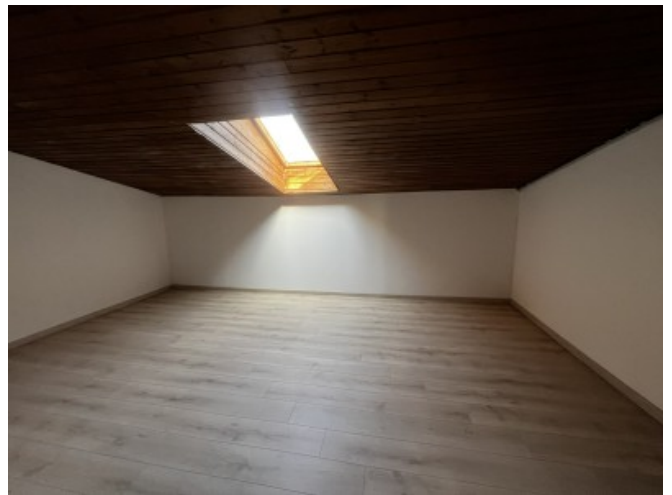


GALLERY



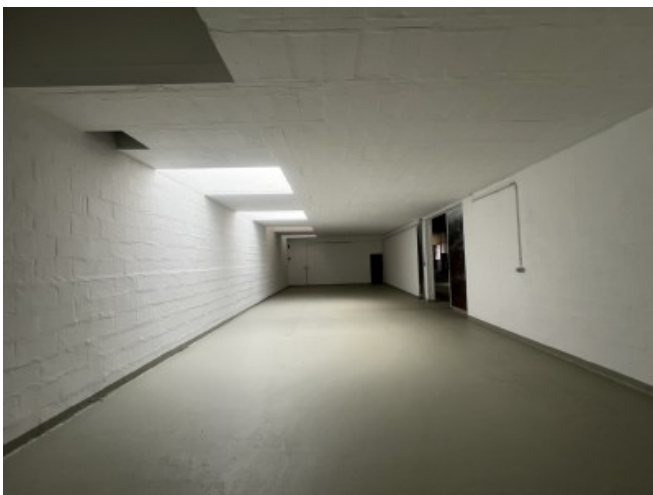
















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[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](#)

