



#0001008540

## **! BESONDERS !** Liegenschaft mit Loft, Werk-Halle und Betriebsbaugrund

2514 Traiskirchen



Kaufpreis: 850.000,00 €

Wohnfläche: 153,40 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





## BESCHREIBUNG

Interessantes Gesamtpaket für Firmeninhaber und Kreative, die sich verwirklichen möchten!

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus 3 Teilen:

LOFT: ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche - offenes Wohnen oder Bürofläche mit Heizraum und Lager

WERKHALLE mit 168 m<sup>2</sup> inkl. Büro- und Sanitärraum

2.100 m<sup>2</sup> BETRIEBSGRUNDSTÜCK mit Altbestand, BK II,III 60%

Die Liegenschaft wird nur als Gesamtpaket verkauft!

Wir suchen Sie!

Einen Kunden, der die Ideen des ehemaligen Eigentümers vom Leben und Arbeiten in ganz besonderem Ambiente schätzt und fortführen möchte:

Das lichtdurchflutete Loft erlaubt individuelles, offenes Wohnen mit Traum-Aussicht in den Wienerwald. Ein Atrium und ein kleiner Balkon ergänzen das Angebot im 1. Stock.

Dazu gehörig im Erdgeschoß befindet sich eine Werkhalle (ehemals als Autowerkstatt genutzt) und ein separates Gebäude für die Heizungstechnik (Pellets) und Lagerraum.

Ein 2.100 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Altbestand schließt sich an diese Gebäude an und steht dem neuen Eigentümer für individuelle Nutzung oder Bebauung zur Verfügung.

Durch die Nachbarschaft zum Wiener Neustädter Kanal ist die Lage besonders einzigartig und ruhig.

Ich biete ebenso eine ähnliche Liegenschaft in unmittelbarer Nähe mit größerer Gewerbefläche, Wohnmöglichkeit ohne zusätzlichen Baugrund an.

Sind Sie an einem spannenden Gesamtobjekt interessiert?

Fragen Sie gleich online diese interessante Liegenschaft an, um Detailinformationen, Pläne und Adresse zu erhalten.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.



**Maklerservice & Bewertung**

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2014
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets

### FLÄCHEN

Wohnfläche	153,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 385 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	2.100,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	47,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	17,50 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 170 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.07.2013
Gültig bis	24.07.2023
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	87,00
HWB Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Bäder	2
Toiletten	2
Gewerbeeinheiten	2
Wohneinheiten	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	850.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	97,38 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Heizkosten	125,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	222,38 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	850.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

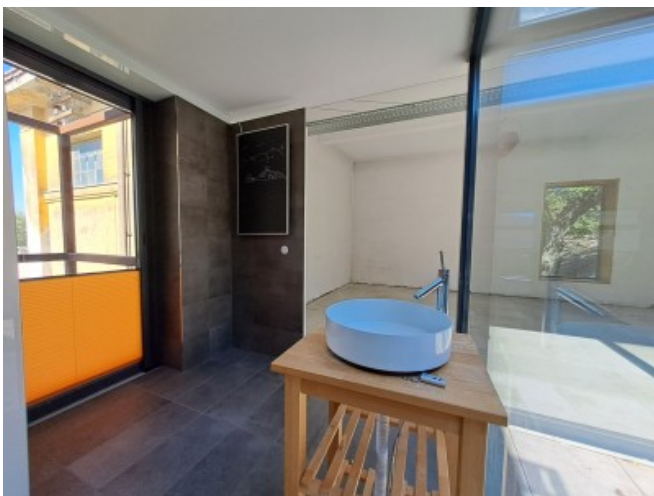
### NEBENKOSTEN

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

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



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

