#0001011637

Exklusive Gewerbeimmobilie mit repräsentativer Wohneinheit

3033 Hochstraß

Purchase price:	1.160.000,00 €
Living Area:	240,00 m²
Rooms:	9

YOUR CUSTODIAN

Stefan Kafka
Real estate agent
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
stefan.kafka@riv.at
+43 664 60 517 517 57

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

DESCRIPTION

Zum Verkauf steht ein hervorragend gelegenes und im Jahr 2012 umfassend saniertes Betriebsgebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 795m² inklusive ca. 20 Stück Parkplätze.

Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Nutzungsmöglichkeit und eine durchdachte Raumaufteilung:

• Untergeschoss:

Werkstatt mit Zufahrt, Lagerflächen, Technikraum

• Erdgeschoss:

Ehemaliges Restaurant mit Küche, Büro, Personalraum und

WC-Anlagen – ideal als Büro, Schauraum oder

Ausstellungsfläche nutzbar

Großzügiger Lagerbereich mit hoher Decke – auch für größere

Maschinen geeignet

• Obergeschoss:

Moderne Wohnung mit ca. 240 m² Wohnfläche, sonnigen

Süd-/West-Balkonen und Terrasse

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Commercial: Other, Flat: Other
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2011
Construction status	Finished
Construction Completion Date	20.04.2016
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	16 x Open210,00 m²

AREAS

Living Area	ca. 240 sqm
Usage Area	ca. 795 sqm
Total Area	ca. 1.391 sqm
Base Area	1.391,00 sqm
Sales Area	ca. 202 sqm
Storage Area	ca. 60 sqm
Cellar Area	ca. 140 sqm
Balcony Area	ca. 17 sqm
Terrace Area	ca. 3 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	18.08.2025
Valid until	17.08.2035
HWB-Value	40,40
HWB Class	B
fGEE Value	0,69
fGEE Class	A+

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

SEGMENTATION

Total Rooms	9
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	2

FEATURES

Location	South-West
View	Distant View
Area	Trade Area
Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom, Drying Room, Bike Room
Special configuration	Roller Shutter, Alarm Equipment
Condition	Good condition
Age	New Building
Exploitation	Common developed
Connections	Fibre Optic Internet, Phone, SAT, Internet Connection
Floor	Flagstone, Parquet
Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished
Cellar	Full Cellar
Sanitation	Shower, Bathtub, Urinal
Kitchen	Pantry, Open Kitchen, Kitchenette
Other	Shared Flat

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.160.000,00 €	incl. VAT

TOTAL

Total buy price	1.160.000,00 €	incl. VAT
Commission Buy - Customer	3%	plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	Nach Vereinbarung
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Liegenschaft befindet sich in 3033 Hochstraß, einem Ortsteil der Gemeinde Klausen-Leopoldsdorf im Bezirk Baden – eingebettet in die grüne Hügellandschaft des Wienerwalds und damit in einer Region, die für hohe Lebensqualität und naturnahe Erholung bekannt ist. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine sehr gute verkehrstechnische Anbindung: Die Auffahrt zur A21 (Außenringautobahn), Anschlussstelle Hochstraß (Exit 3), liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsräume sowie eine effiziente Logistik.

Für den täglichen Bedarf stehen im Gemeindegebiet Nahversorgungsangebote wie der KastlGreissler Wienerwald zur Verfügung; weitere Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten finden Sie in den nahegelegenen Orten der Umgebung. Die Lage verbindet damit Ruhe und Weitblick des Wienerwalds mit einer praxisnahen Infrastruktur – ideal für Betriebe, die Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld schätzen.

GALLERY

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LINKS AND DOWNLOADS

More information