

**K3 - Braunau/Zentrum - generalsanierte Praxis- oder
Büroflächen**



Objektnummer: 895929

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Baujahr:	1700
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Garten:	33,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	756.459,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Korbinian Geiselbrechtner

K3 Immobilien Austria GmbH
Seestraße 15a
5162 Obertrum

T +43 650 8333569
Objektbeschreibung
H +43 650 8333569
F +43 6219 774677

Praxis und/oder Büroflächen

Gemeinsame der Innen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Gebäudeblock mit zwei Etagen für Praxis und/oder Büroflächen befindet sich im Souterrain eines 4 Parteienhauses, welches demnächst generalsaniert wird. Die beiden Etagen werden mit einer Wendeltreppe verbunden, damit sie im gesamten genutzt werden können. Alternativ können die beiden Ebenen auch getrennt für 2 unterschiedliche Unternehmen aufgeteilt werden. Beide Etagen haben einen separaten Zugang von außen.

Die solide Bausubstanz wird technisch auf den aktuellen Stand gebracht. Mittels neuer Fenster, einer Fassadendämmung und einer umweltfreundlichen Wärmepumpe wird ein akzeptabler Energieverbrauch erzielt, welcher die Heizkosten niedrig hält. Die Schalldämmung zwischen den übereinanderliegenden Wohnungen wird nach der Sanierung einem Neubau entsprechen.

Je nach Art des Unternehmens könnten spezifisch, geeignete Bodenbeläge verbaut werden.

Ansonsten erhöhen moderne Parkettböden den Arbeitskomfort und Sanitärräume mit ansprechenden Armaturen ergänzen den Qualitätsstandard. Geplant sind getrennte Toiletten und zusätzlich ein WC für Menschen mit Behinderung, welches gleichzeitig als Dusche genutzt werden kann.

Schnell entschlossene Käufer können bei der Materialauswahl und Raumaufteilung noch individuellen Einfluss nehmen.

Die Bürofläche wird je Etage möglichst barrierefrei gestaltet - mit Ausnahme der Treppenanlagen innen und außen -

und besteht im Oberen Bereich aus:

- Büro 1 (24,00 qm) mit dem Eingangsbereich
- Büro 2 (35,81 qm) mit dem oberen Antritt zur Wendeltreppe nach unten.
- Besprechungsraum (26,07 qm)

Der untere Bereich besteht aus:

- Diele/Garderobe. (9,74) mit dem unteren Antritt zur Wendeltreppe nach oben.
- Besprechungsraum (25,04 qm)
- Küche (8,25 qm)
- Essbereich (8,26 qm)
- Badezimmer mit Dusche und WC (4,75) für Menschen mit Behinderung
- getrennte Toilettenanlagen (4,84) Damen/Herren

Zur Wohnung gehört ein Garten (33 qm) mit Westausrichtung. Quasi vor der Bürotüre. Zu verwenden als Grünbereich für Seminarpausen oder Mittagspause

Ein Kellerabteil ergänzt die Geschäftsräume.

Abstellplätze für Fahrräder sind eingeplant. Akku-Lade-Stationen für Elektro-Fahrräder können realisiert werden.

Für ANLEGER mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit beträgt der NETTO-PREIS dieser Wohnung 659.000,-- Euro

Die Fertigstellung des Projektes ist mit Ende 2024 geplant.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap