

**Exklusives und edles Gewerbeobjekt mit Privat-Oase und unzähligen Extras/Möglichkeiten zu verkaufen!**



Luftbildaufnahme

**Objektnummer: 7939/2300159981**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.409,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	48,64 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Garten:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



D  
In  
S  
2  
H  
G  
V



Und, noch immer  
auf der Suche nach  
dem richtigen  
Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**  
benjamin.heidegger@immo-company.at



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Unternehmer und Anleger aufgepasst!

Haben Sie **noch nicht den passenden Standort** für Ihr Unternehmen und haben es satt noch weiterzusuchen?

Werden Sie doch **Teil des bekannten Wirtschaftsstandortes** Bad Vöslau!

Sie werden keine **exklusivere und edlere Gewerbeimmobilie** in Bad Vöslau finden, zurzeit sogar das einzige Gewerbeobjekt in dieser Art.

Diese großzügige und gepflegte Industrie- und Gewerbeimmobilie bietet Ihnen alles, was Sie für Ihr Unternehmen brauchen. Mit einer **Gesamtnutzfläche über 1.100m<sup>2</sup>** bietet sie Ihnen viel Platz für Ihre Geschäftsideen. Das Gebäude besticht nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine Ausstattung. Der gepflegte Zustand sowie die hochwertigen Materialien wie Glas, Fliesen und Industrieboden machen diese Immobilie zu einem **wahren Schmuckstück**. Hier können Sie sofort loslegen, ohne große Renovierungsarbeiten vornehmen zu müssen. Auch für eine entspannte Mittagspause bietet sich die Terrasse und der Garten an, die Teil dieser Immobilie sind.

Zusätzlich bietet die Immobilie **2 Garagen und 7 Stellplätze**, sodass Sie und Ihre Mitarbeiter immer ausreichend Parkmöglichkeiten haben. Auch für Kunden ist somit immer genügend Platz vorhanden. Die **5 WCs und 2 Bäder** sorgen zudem für ausreichend sanitäre Einrichtungen, um den Arbeitsalltag angenehm zu gestalten.

## Highlights und Eckdaten:

- Grundstücksfläche: 1.409m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: ca. 1.100m<sup>2</sup>
- Büro und Werkstatt im Obergeschoss
- Unzählige Lagerflächen, Werkstattflächen und Mitarbeiterbereich + Verkaufsfläche/Auslage im Erdgeschoss
- Kellerraum
- Privat-SPA-Bereich mit 40m<sup>2</sup> Blockhaus inkl. Küche und 4x8m Pool und ca. 233m<sup>2</sup> Garten-Oase

- Teilweise klimatisiert
- Zwei Arten von Heizung (Gas oder Holz)
- Edles Außendesign mit Glas
- Zwei Automatikture
- Lastenaufzug
- Schwerlastkran

#### **Baujahr-Informationen:**

- Kerngebäude: 1986
- Blockhaus: 1992
- Zubau Verkaufsraum: 1994
- Zubau Garage: 1996
- Zubau und Aufstockung: 2000

Betriebskosten: ca. 317,67€ mtl.

Energiekosten: ca. 766,66€ mtl.

#### **Betriebsanlagengenehmigung vorhanden.**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gewerbeimmobilie in Bad Vöslau und lassen Sie sich von ihren Vorzügen begeistern.

Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren und Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Geschäftsträume behilflich zu sein.

Aus Diskretionsgründen werden nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet.

#### **Zusatzinformation: Verkaufspreis ist auf Netto-Basis (exkl. USt.)!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap