

# **ANLEGER - Ehem. Gastronomie / Lagerflächen - TOP 1 - CITY LAGE - Feldkirchen in der WÖRTHERSEE REGION**



Ehemaliger Gastro- oder Lagerfläche - Pic 4

**Objektnummer: 7530/5082**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9560 Feldkirchen in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Nutzfläche:</b>	159,89 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	781,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Fröschl

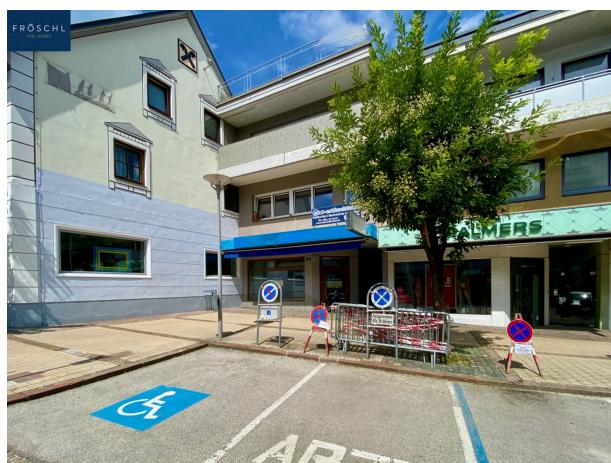
Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Gastronomie / Lagerflächen  
125.78 m<sup>2</sup>  
1353.88 ft<sup>2</sup>

Stiegenhaus  
12.83 m<sup>2</sup>  
138.14 ft<sup>2</sup>

AR  
1.33 m<sup>2</sup>  
14.32 ft<sup>2</sup>

WC - D  
1.31 m<sup>2</sup>  
33.37 ft<sup>2</sup>

Flur  
7.27 m<sup>2</sup>  
78.25 ft<sup>2</sup>

WC - H  
2.94 m<sup>2</sup>  
31.65 ft<sup>2</sup>

Küche  
6.14 m<sup>2</sup>  
66.09 ft<sup>2</sup>

**Nutzfläche lt. NWG**  
159,24 m<sup>2</sup>

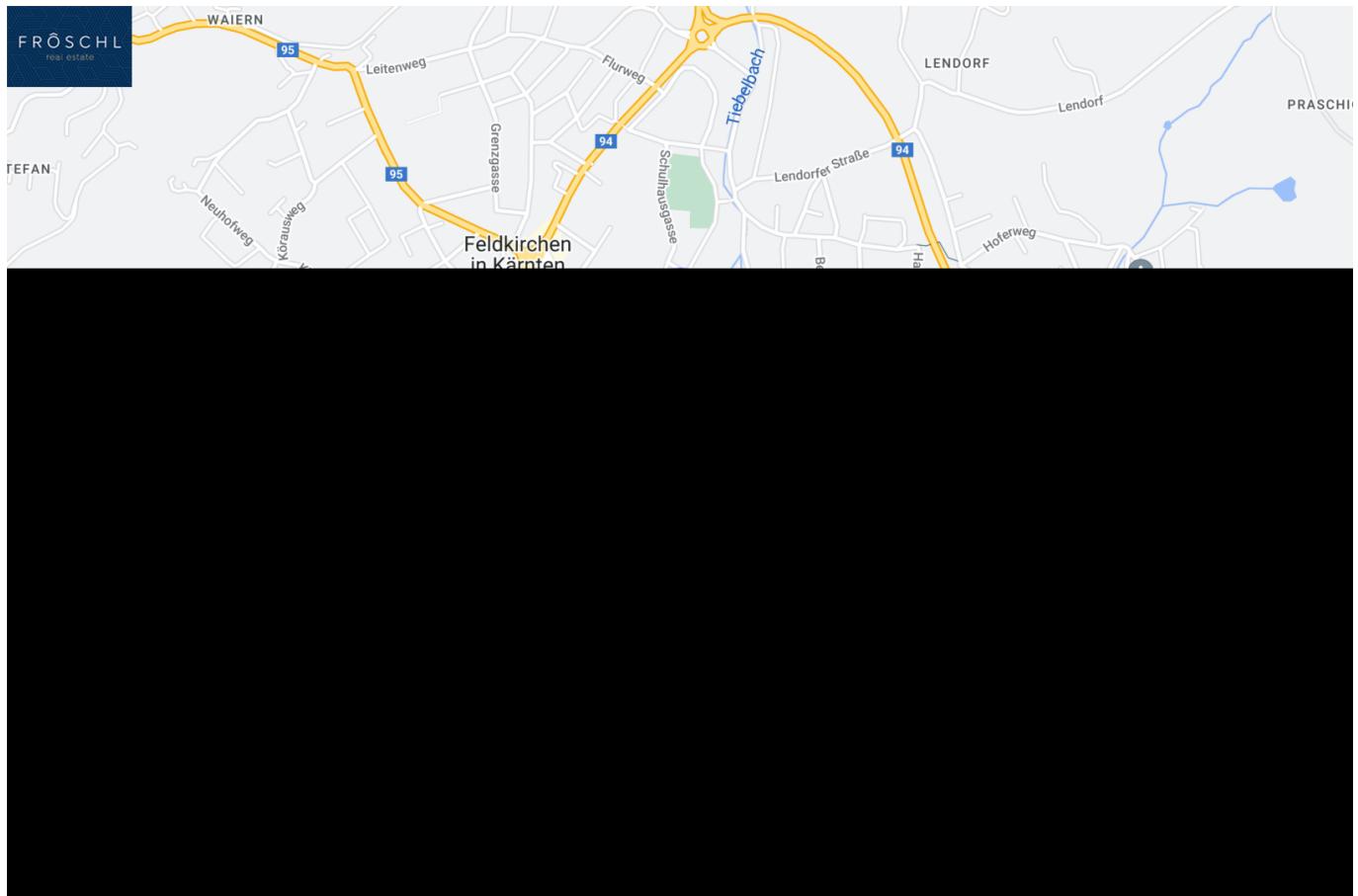
**Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
169.13 m<sup>2</sup>  
1820.5 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
4.97 m<sup>2</sup>  
53.5 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

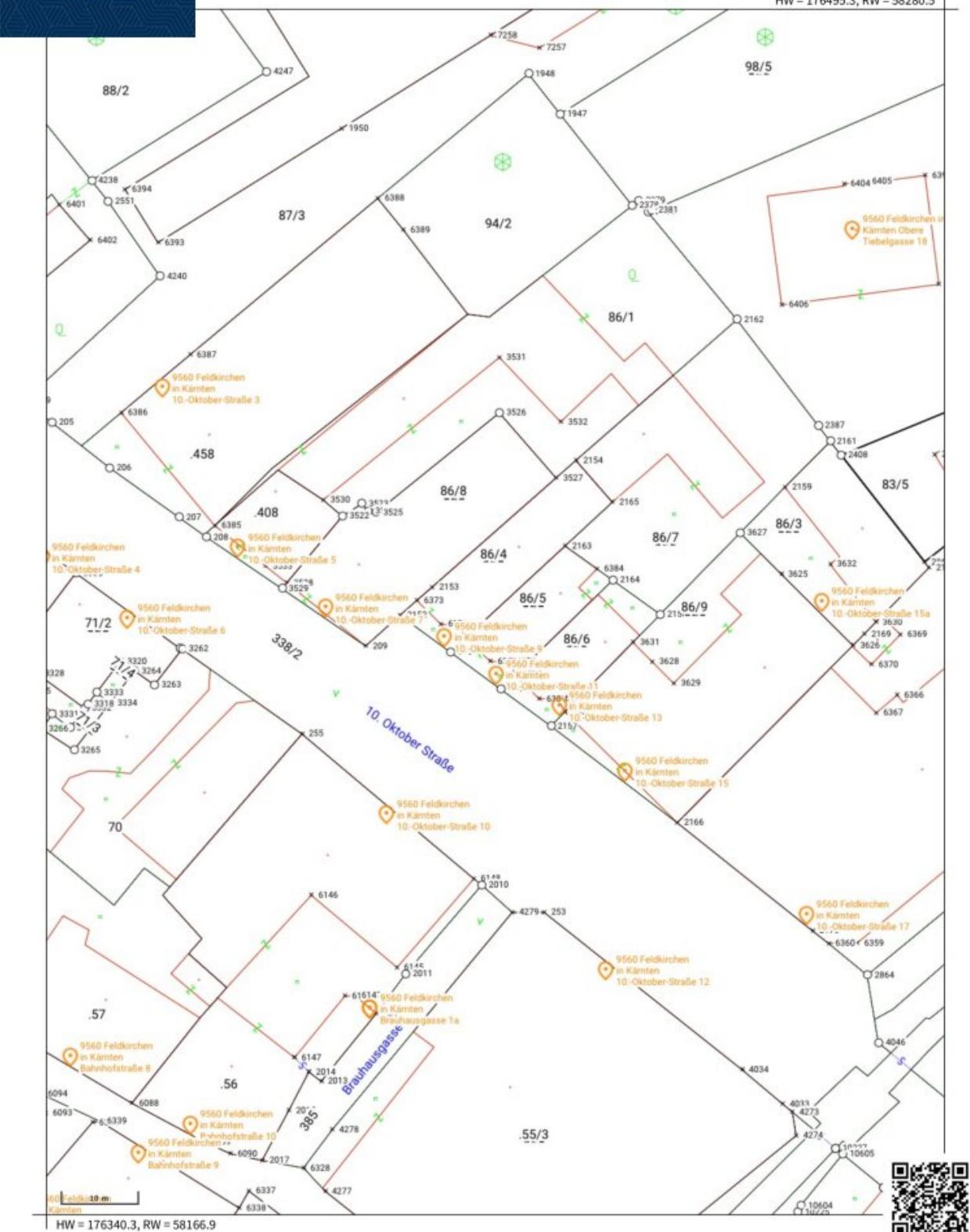
□ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5m/4.92ft)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genaugigkeit sicherzustellen sind alle Maßen ungefähr und nicht maßstabsgetreu.  
Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



## Österreichischer Kataster

HW = 176495.3, RW = 58280.5



© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI\_M31 (EPSG:31255)

Created on 2024-08-06

Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:1000



Erstellt am: 06.08.2024 von:

Maßstab: 1:2000



# Objektbeschreibung

Das 1980 erbaute Objekt wurde modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Es befindet sich im Erdgeschoss und ist nach Südwesten ausgerichtet. Diese zentral gelegene ehemalige Gastronomie-Lokalität bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche Lager- oder sonstige Flächen. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 159,24 m<sup>2</sup> verfügt das Objekt über eine großzügige Flächenaufteilung. Zentrale Lagerflächen oder Kellerabteile im Stadtzentrum sind Raritäten und könnten ein lukratives Geschäftsmodell für eine ertragsreiche Vermietung darstellen.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die Immobilie gliedert sich in:

- Ehemalige Gastronomie: 132,83 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche: 5,97 m<sup>2</sup>
- Sonstige Flächen inkl. Nassräume für Damen und Herren

## Technische Ausstattung

- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit integriertem Heizsystem
- Zusätzliche Beheizung durch Infrarotpaneelle
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Deckenleuchten
- Kabel-/Satelliten-TV

Diese Gewerbeimmobilie ist nach Vereinbarung zu übernehmen und bietet dank ihrer flexiblen

Nutzungsmöglichkeiten und zentralen Lage eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren und Gewerbetreibende.

Überzeugen Sie sich selbst von diesen attraktiven gewerblichen Flächen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier bietet sich eine moderne Investition in einer attraktiven Lage mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser gewerblichen Flächen (für ANLEGER oder Eigennutzung) im Zentrum von Feldkirchen in Kärnten.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

**1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten  
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und

dergleichen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap