Büro-Zinshaus am Rathausplatz - Umbau zu Wohnungen & DG-Ausbau & Bestandsfreiheit möglich



Objektnummer: 1633/263

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathausplatz 14
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	818,00 m²
Keller:	100,30 m²
Heizwärmebedarf:	E 199,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	2.040.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau

T +436607115202

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


FORTUNA


Pakete bitte vorne ablegen!!


Rathaus
















max. Durchfahrtshöhe 1,67













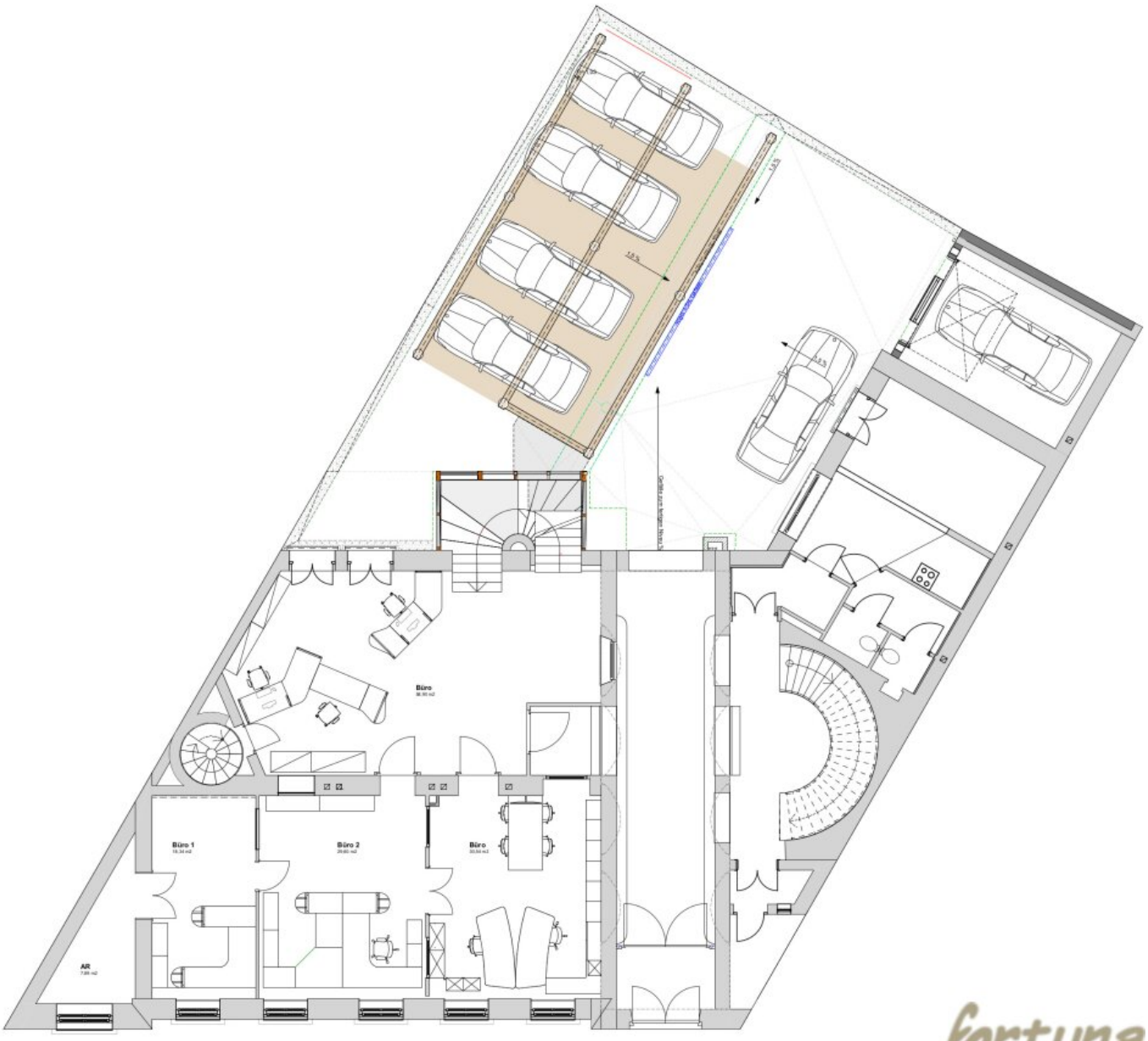






Erdgeschoß

- Durchfahrt zum Innenhof
- Aufenthaltsraum mit WCs und Dusche
- Stiegenaufgang zum Obergeschoß
- Erdgeschoß mit 4 Büros und Teeküche



Zwischengeschoß

- Containerbüro mit aktuell 3 Arbeitsplätzen



Obergeschoß

- Containerbüro mit aktuell 4 Arbeitsplätzen
- 6 Büros mit aktuell 13 Arbeitsplätzen
- Teeküche
- WCs




Rathausplatz
2079/18
2079/3
2079/15
2079/2
220/2
218/1
217/4
216
215
144
142/1
134
135/2
141
137
138/1
211
210
209
116/6
116/4
136/2
110/3
fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Dieses **denkmalgeschützte** Zinshaus wurde 1892 mit **herrschaftlichen Raumhöhen** errichtet, befindet sich in **sehr gutem Zustand**, liegt **zentral am Rathausplatz** in Stockerau und wird derzeit als **Büro** genutzt.

Nutzfläche Bestand:	ca. 560 m2
Keller (Technik + Archiv):	ca. 100 m2
Flächenpotential Dachgeschoß lt. Studie	ca. 258 m2
Raumhöhen	bis 4,15 m

Auf Anfrage übermitteln wir Ihnen ein Raumbuch mit einer detaillierten Flächenaufstellung und die Studie für den DG-Ausbau.

- Rückbau zu **Wohnungen möglich** (Wohnungseigentum ist begründet)
- **Büronutzung weiterhin möglich**
- **DG-Ausbau möglich** (Studie vorhanden)
- Derzeit vermietet
- **Bestandsfreiheit möglich**

Gem. § 8 (2) EStG können Aufwendungen im Sinne der Denkmalpflege mit einer beschleunigten AfA von 10 % abgeschrieben werden.

Das Eingangstor führt in die Durchfahrt. Links angeordnet ist der derzeitige Büro-Haupteingang. Rechts angeordnet ist ein Aufenthaltsraum mit Teeküche und Nassräumen und das halbovale Stiegenhaus, von welchem damals Wohnungen im OG erschlossen wurden. Die Büroflächen verteilen sich auf das Hochparterre, das Zwischengeschoß und das OG. Das OG verfügt ebenfalls über eine Teeküche und mehrere Nassräume.

Entwicklungsideen:

- Die enorme Raumhöhe eröffnet Entwicklungsmöglichkeiten: z.B. Luxuriöse Lofts mit Hänge-Elementen oder Bibliothektswänden mit Galerien oder Wohnungen mit Schlafgalerien, usw.

- Weitere Nutzung als Büro + DG-Ausbau mit Penthouse für Geschäftsführung oder für weitere Büroflächen

- Große Flexibilität bei der Nutzungsidee aufgrund der Kerngebiet-Widmung

Parkplätze:

Auf der Liegenschaft befinden sich 4 überdachte Kfz-Stellplätze und eine Garage - beides derzeit als Lagerfläche genutzt. Alternativ dazu können dauerhaft bis zu 23 Kfz-Stellplätze auf der Nachbarliegenschaft angemietet werden. Grundsätzlich können Bewohner eine Parkkarte für die öffentlichen Kfz-Stellplätze am Rathausplatz beantragen.

Widmung und Bebauungsplan:

- Bauland-Kerngebiet

- 80 % bebaubar, geschlossene Bauweise, Bauklasse II bis III

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 <150m
Apotheke <100m
Klinik <8.350m

Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen
Kindergarten <650m
Schule <450m
Universität <8.975m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <75m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <350m
Polizei <100m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap