

## **Attraktives Gewerbejuwel: Lagerhalle + Büroflächen mit Photovoltaik direkt am Bahnhof**



**Objektnummer: 5006**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3571 Thunau am Kamp
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	70,21 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Itana Pavicevic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 667 777 7858  
F +43 1 512 14 84























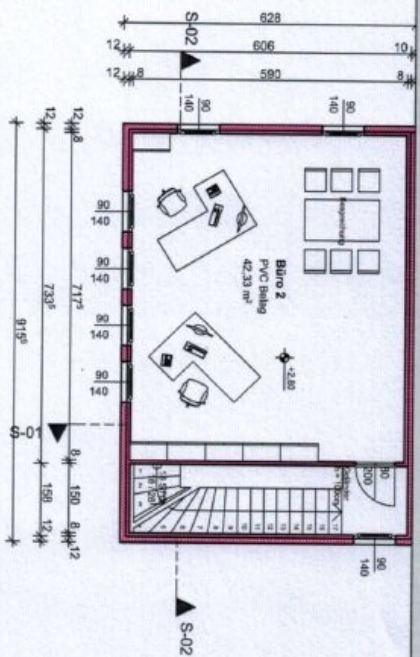






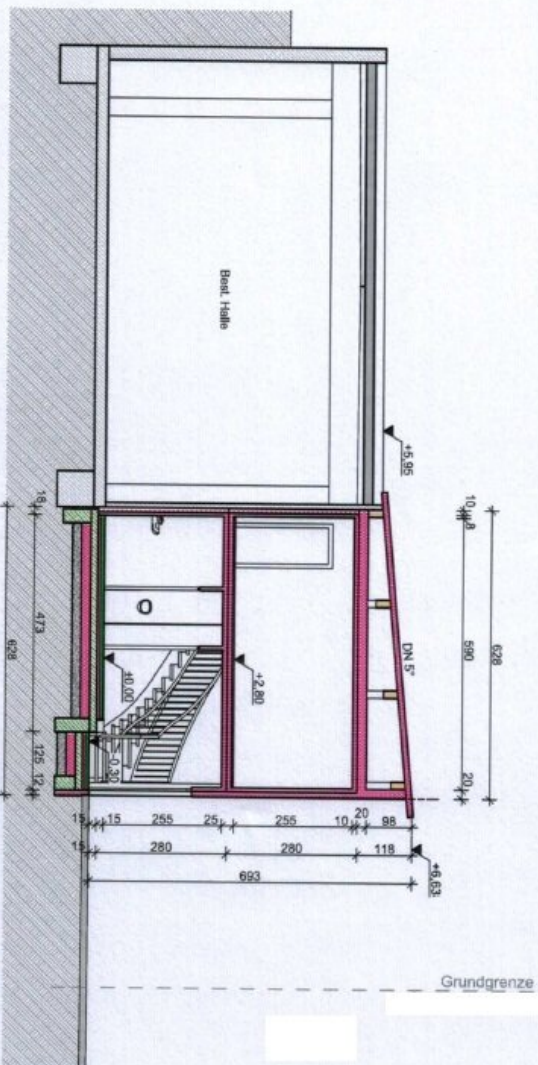
# Obergeschoss

M. 1:100

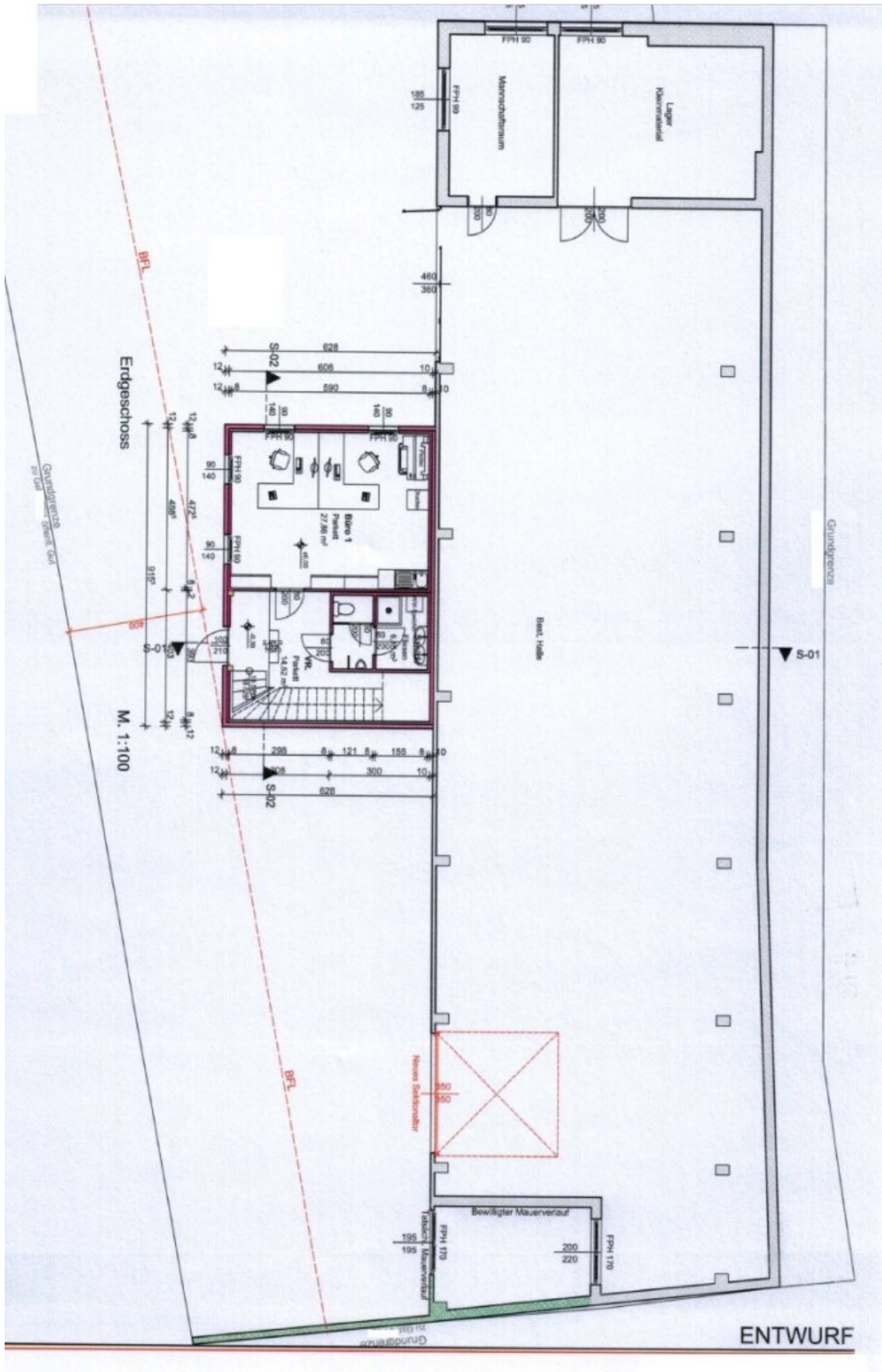


# Schnitt S-01

M. 1:100









## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an*

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Gewerbeobjekt in 3571 Thunau am Kamp mit bestehender Miet-Kauf-Option.

Das Objekt überzeugt durch eine große Lagerhalle mit integrierter Büroeinheit. Dieses befindet sich direkt beim Bahnhof Gars/Thunau, was sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr eine ausgezeichnete Erreichbarkeit garantiert. Der Bürotrakt ist ein Containerbau mit Fassade und besteht aus einem Büro mit ca. 30 m<sup>2</sup> sowie einer Sanitäranlage im Erdgeschoss sowie einem weiteren Büro mit ca. 45 m<sup>2</sup> im Obergeschoss, die beide mittels moderner Klimasplittergeräte beheizt und gekühlt werden. Zur Ausstattung zählt der Hallenkran, moderne Heiz- und Klimatechnik und eine eigene Photovoltaikanlage

Die Lagerhalle besteht aus einer Haupthalle von etwa 330 m<sup>2</sup>, die mit einem Hallenkran ausgestattet ist und mittels Gas-Infrarotstrahlern beheizt wird. Ergänzend stehen zwei separate Lagerräume zur Verfügung, deren Decken ebenfalls als Lagerfläche genutzt werden können. Auf dem Hallendach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 17 kW, die zur Energieeinsparung und nachhaltigen Versorgung beiträgt.

Die Liegenschaft liegt im Ortsteil Thunau am Kamp der Marktgemeinde Gars am Kamp im Bezirk Horn und ist zugleich in die landschaftlich reizvolle Region des Waldviertels eingebettet, wobei die Nähe zur B34 für eine sehr gute regionale Anbindung sorgt. Durch die direkte Lage beim Bahnhof die funktionale Kombination von Büro- und Lagerflächen, eignet sich dieses Objekt besonders für Unternehmen, die einen flexiblen und gut erreichbaren Standort im Waldviertel suchen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Lagerhalle mit Büroeinheit – für Besichtigungstermine und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+436677777858)

e-mail: [pavicevic@lifestyle-properties.at](mailto:pavicevic@lifestyle-properties.at)

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

Klinik <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap