Moderne Gewerbeliegenschaft mit stylischer Wohneinheit inkl. Pool on Top! Bauland Kerngebiet! Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten > Geschäftslokal, Büro, Praxis, Mobilitätscenter, KFZ!

Objektnummer: 6906

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,00 m²
Nutzfläche:	547,97 m²
Bäder:	2
WC:	5
Heizwärmebedarf:	18,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaufpreis:	3.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926
H +43 664 8163170

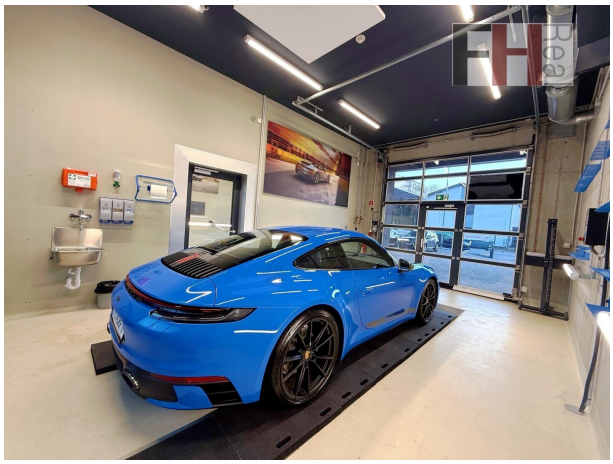
Carfinder
KFZ Vertrieb & Services
Carfinder

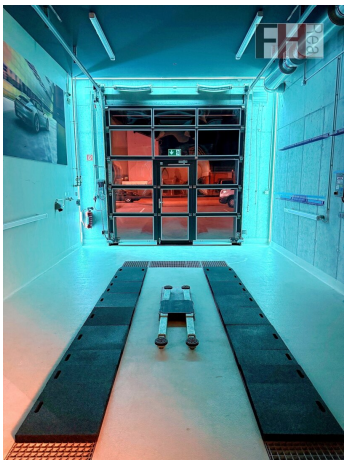
Carfinder
Carfinder

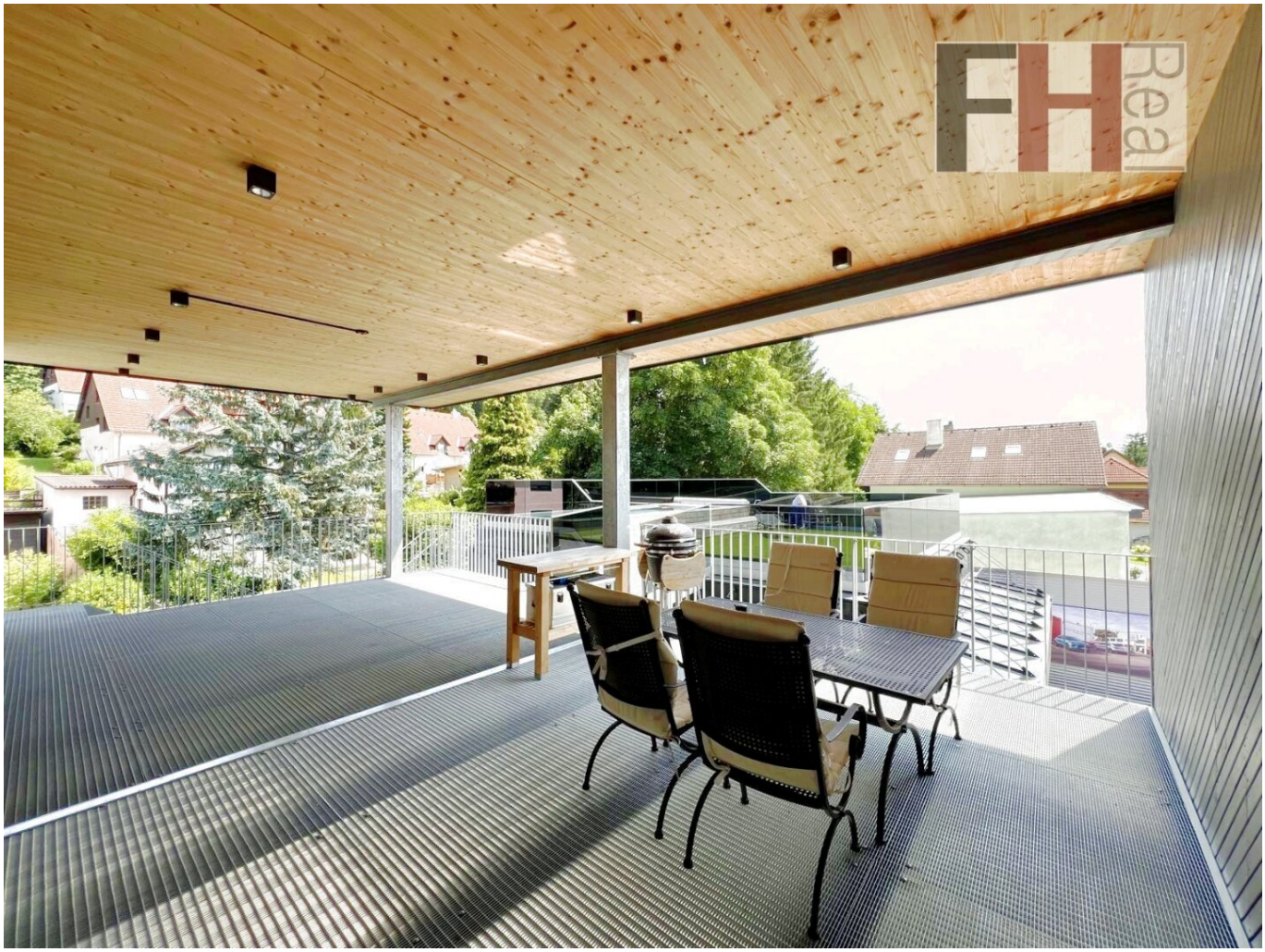
CARGLASS
Carfinder
KFZ Vertrieb & Service
NH | CARS
Carfinder

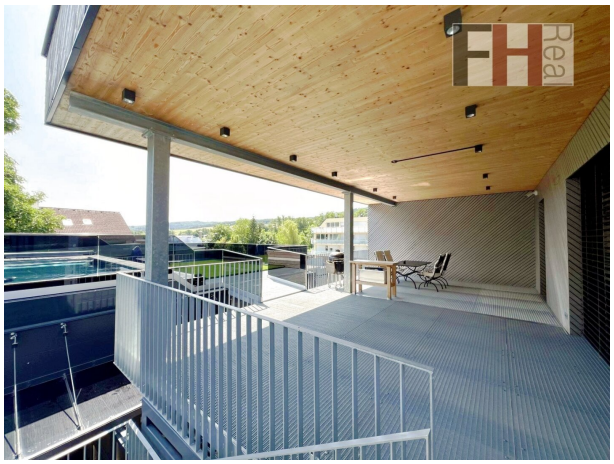
BOX 2
BOX 1

mas.

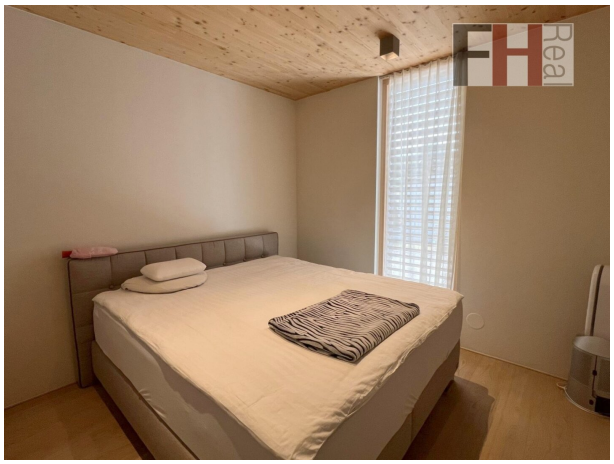


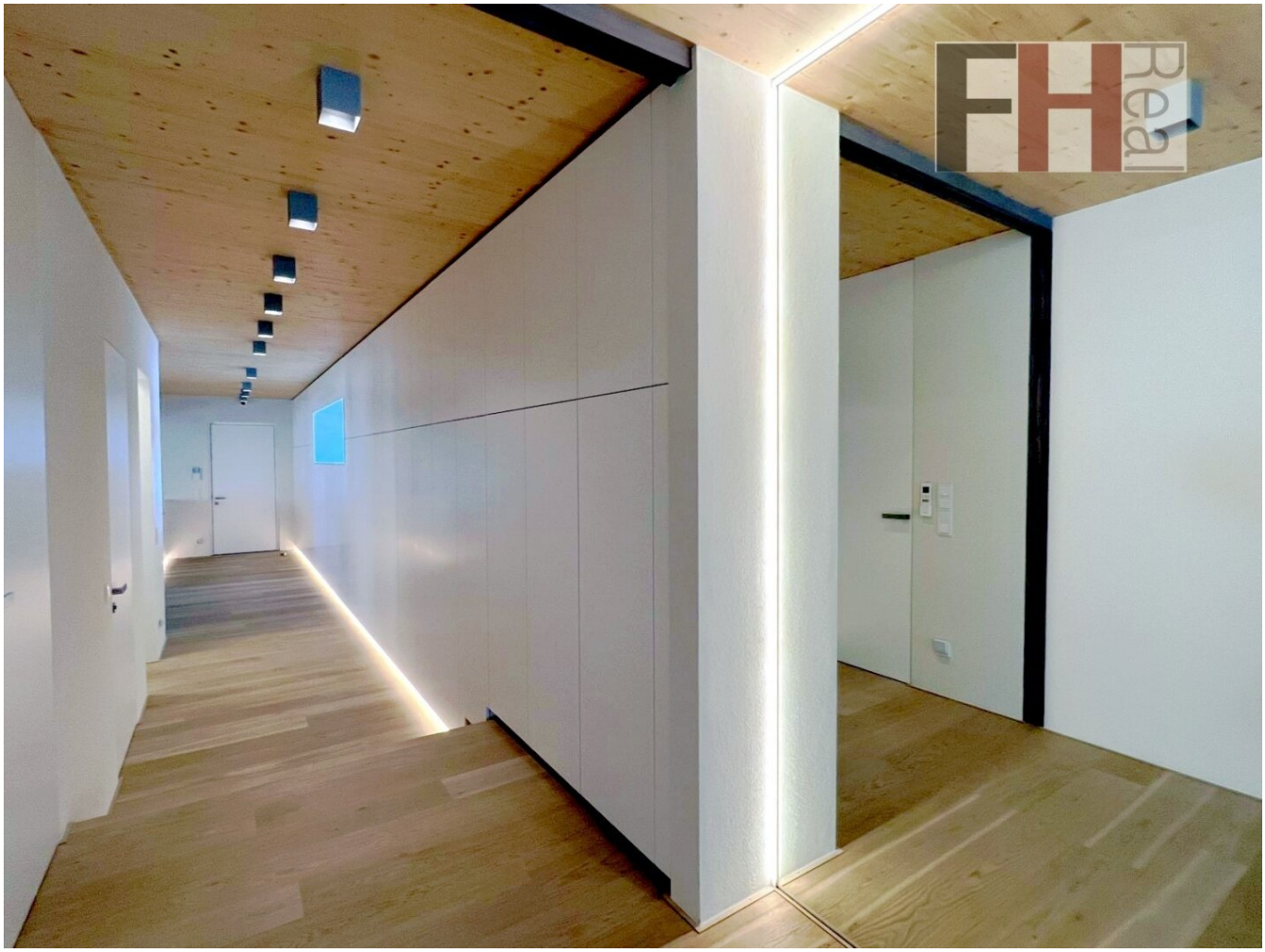






TAURUS
TAURUS




FH
Real

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine einzigartige Liegenschaft im Bauland-Kerngebiet, gewerblich genutzt als Geschäftslokal-Büro-Praxis-Werkstatt mit separater, exklusiver knapp 200m² großer Wohnung/Büro mit großen Terrassen und Traumpool!

Das Anwesen liegt vorteilhaft in Gablitz/Purkersdorf direkt an der B1. Das Einzugsgebiet ist nahezu ideal und erstreckt sich daher vom Tullnerfeld, Riederberg, Mauerbach, Pressbaum bis hin zu den Wiener Außenbezirken. Die moderne, stylische Liegenschaft ist derzeit perfekt ausgestattet für ein Autohaus mit Rundum-Service. Aufgrund der guten Lage und der Sichtbarkeit direkt an der B1 ist aufgrund der Werbemöglichkeiten eine Etablierung einer Vielzahl an Gewerbebetrieben möglich. Die traumhafte Wohnung on top der Gewerbeeinheit ermöglicht Ihnen den idealen Ruckzugsort, nicht nur am Abend sondern auch tagsüber.

Die jetzige Austattung des Gewerbebereich im EG ermöglicht KFZ-Reparaturen, §57a Überprüfungen, Aufbereitungarbeiten, Servicearbeiten jeder Art wie z.B. Ölwechsel, Bremsen, Zahnriemen, Klimaanlage uvm.Die KFZ-Werkstatt selbst bietet 2 KFZ- Boxen mit 43m² und 40m², welche mit einem Durchgang verbunden sind, Diese 2 Boxen sind direkt mit einem ca. 15 m² großen Aufenthaltsraum mit kleiner Küche und einem Waschbereich mit Dusche und Toilette verbunden. Die Grundausstattung der Werkstatt läßt keine Wünsche offen, hervorzuheben sind unter anderem die Niederflurhebebühnen, ein Rollenbremsenprüfstand, ein Kompressor, den Kombiabgastester, das Scheinwerfereinstellgerät, eine Abluftanlage, eine Druckluftanlage, Ölabscheider, Sektionaltore mit Türen, E-Ladestationen und vieles mehr. Weiters steht noch eine Aufbereitungsbox bzw. ein Waschplatz für 2 PKWs zur Verfügung. Die modernen, klimatisierten Büroräumlichkeiten mit vielen Glasflächen und mit Blick auf den Außenbereich sind in 2 Büros, einen Kundenaufenthaltsraum mit kleiner Küchenausstattung und hochwertig ausgestatteten Toiletten gegliedert. Beheizt wird die ganze Liegenschaft inkl. der darüber liegenenden Wohnung mit einer Fußbodenheizung, welche effizient durch eine moderne Luftwärmepumpe, kombiniert mit einer großen Photovoltaikanlage, betrieben wird.

Das erstklassige Büro/Praxis bzw. die exklusive Wohnung hat eine gesamte Fläche von ca. 193m² und befindet sich im OG. Die Eignung ist vielfältig, als Wohnung, als Büro, als Praxis, als Kanzlei für z.B. Steuerberater oder Anwälte. Zugehörig sind ein schöner, großer Balkon wie auch und der traumhafte Pool aus Nirosta mit Rundumblick. Ideal im Sommer für Mitarbeiter oder als zusätzliche Wartezone im Freien Ihre Kunden. Dieser ganze Bereich ist jedenfalls kompetitiv genug, Privat wie auch für Mitarbeiter, um als "Great Place to Live or Work" zu bestehen.

Über einen Vorplatz und dem Stiegenaufgang gelangt man direkt auf den Balkon, den Pool und zum Eingang. Der Grundriss der gesamten Fläche ist nahezu ideal, Der repräsentative Empfangsbereich mit offener, moderner Küche wurde mit knapp 64m² sehr großzügig gestaltet. Die 5 Räume sind zentral begehbar und weisen Größen von knapp 10m² bis zu 17,5m² auf. Ein Bad mit Dusche und Wanne, Doppelwaschbecken und Toilette sowie eine

zusätzliche Toilette im Empfangsbereich komplettieren das Raumangebot. Die großen Fensterflächen sind 3-fach verglast, beschattet wird durch außenliegende Lamellenraffstores. Eine Luftwärmepumpe versorgt die Liegenschaft mit Warmwasser, ein Festnetzanschluss und eine Satellitenschüssel sind vorhanden. Die moderne Photovoltaik-Anlage mit großzügig dimensionierten Speichern sorgt dafür, dass die ganze Liegenschaft besonders effizient betrieben werden kann.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer +43 664 8163170 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <10.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap