

**Attraktives Geschäftslokal mit großen Schaufenstern & flexibler Nutzung – zentrale Lage Horn**



**Objektnummer: 5034**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3580 Horn
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Nutzfläche:</b>	98,53 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	123.162,50 €
<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

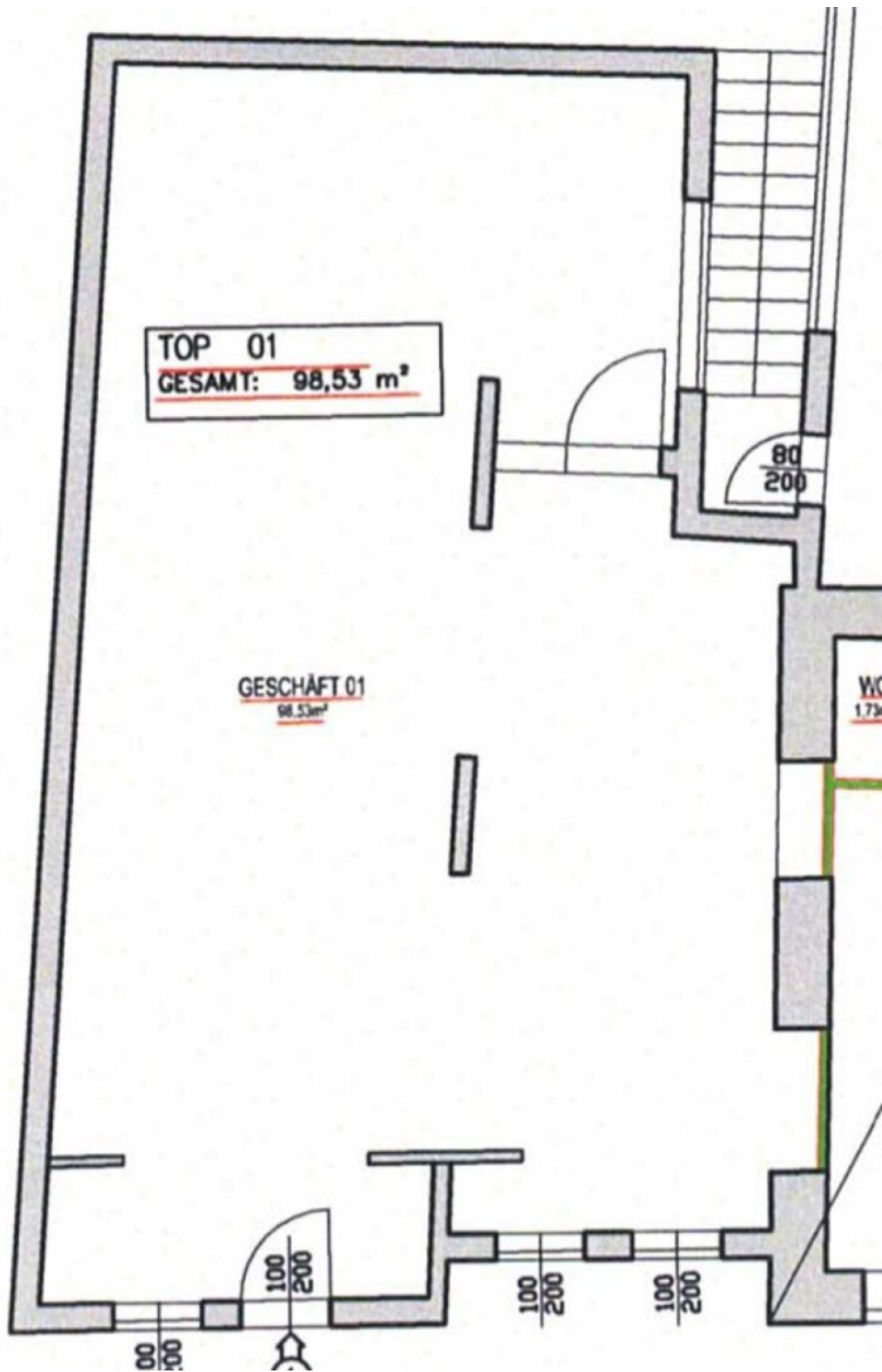
T +43 1 512 14 84  
H +43 667 777 7858  
F +43 1 512 14 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## 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 steht ein attraktives Geschäftslokal in zentraler Top-Lage von Horn, das durch Helligkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt!

Dieses helle Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss, einer vor rund 10 Jahren umfassend sanierten Liegenschaft im Zentrum von Horn. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem das Dach, die Elektroleitungen sowie die Heizungsanlage erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung. Der Bodenbelag ist Laminat. Das Objekt beinhaltet eine Sanitäreinheit.

Die großzügige, offene Raumgestaltung und die markante Fensterfront bieten sehr gute Sichtbarkeit und viel Tageslicht — ideale Voraussetzungen für Verkaufs-, Beratungs- oder Präsentationsnutzungen. Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich das Lokal hervorragend für Büro, Praxis, Showroom oder Einzelhandel.

Das Geschäftslokal ist sofort verfügbar und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine attraktive Möglichkeit dar.

Die Lage im Zentrum von Horn bietet hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Hauptplatz ist nur etwa 500 Meter entfernt, der Bahnhof rund 200 Meter – bequem zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Höbarthmuseum, das Kunsthaus Horn, Schulen, Supermärkte, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen B2 und B4 bestehen direkte Verbindungen nach Krems und St. Pölten. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien – unter anderem die Linie 175 – für eine direkte Verbindung nach Wien Praterstern und in die umliegende Region. Eine gute Zufahrt sowie vorhandene Parkmöglichkeiten runden das Gesamtbild ab.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche

Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses vielseitigen Zinshauses mit guter Struktur, guter Lage und attraktiver Zukunftsperspektive.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap