

RESERVIERT Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial !



Objektnummer: 8159

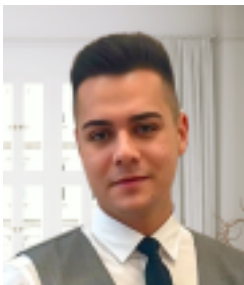
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	104,00 m²
Kaufpreis:	200.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

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









Objektbeschreibung

Exposé – Büro-/Praxiseinheit mit Potenzial zum Kauf

Attraktive Gewerbeeinheit in guter Lage – ideal für Büro oder Praxis

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Büro- oder Praxiseinheit mit ca. **104 m² Nutzfläche** auf einer **Grundfläche von 111 m²**. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Freiberufler, Kanzleien, medizinische oder therapeutische Praxen sowie Dienstleistungsunternehmen, die auf der Suche nach einem gut erreichbaren und funktionalen Standort sind.

Die Räumlichkeiten sind flexibel aufteilbar und bieten ausreichend Platz für Empfangsbereich, mehrere Büros oder Behandlungsräume sowie Sanitäreinrichtungen und eine Teeküche. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit viel Tageslicht.

Ausstattung

- Helle, gut geschnittene Räume
- Flexible Raumaufteilung möglich
- Teeküche / Sozialbereich
- Sanitäreinrichtung
- Gute Belichtung durch große Fenster
- Solider Bauzustand
- Erdgeschoss- oder barrierearmer Zugang möglich (je nach Objektlage)
- Grundstück Bauland Kerngebiet 70% Bebaubarkeit

Lage

Die Immobilie befindet sich in **Deutsch-Wagram**, in gut erreichbarer Lage mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Hauptverkehrsstraßen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken und andere Dienstleister sind in der Nähe und sorgen für ein lebendiges Umfeld – ideal auch für Kunden- oder Patientenverkehr.

Sonstiges

Ob Eigennutzung oder Kapitalanlage – dieses Objekt bietet eine attraktive Gelegenheit für Unternehmer oder Investoren. Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen auf Anfrage zur Verfügung.

Eckdaten

Objektart

Nutzungsart

Vermarktungsart

Kaufpreis

Fläche (Nutzfläche)

Grundfläche

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

? 066475051771

?? krammer@4immobilien.at

? 4immobilien GmbH Gänserndorf

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.