

**SOLIDE BASIS FÜR GROSSE PLÄNE - Grosse Halle /
Werkstatt - Parkplätze - Wohnmöglichkeit**



Halle - Werkstatt

Objektnummer: 7939/2300162275

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Nutzfläche:	380,00 m ²
Lagerfläche:	400,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

34.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Halle / Werkstatt (ca. 400 m²) mit großen Toren, Gasheizung und zusätzlichem Wohnhaus – ideal für Gewerbe, Lager, Produktion, sowie Wohnen.

Diese große Halle bietet Ihnen die Möglichkeit Ihre Selbstständigkeit zu verwirklichen.

TOP - sehr gute Lage Nahe dem Zentrum mit großem Grund - neues Dach 2002 (Verstärkung aller notwendigen Balken und des Dachstuhls) - Dachbodenausbau wäre möglich (Abklärung mit dem Bauamt)

Die Flächenwidmung

70% Baudichte - Bauland Wohngebiet - geschlossene Bauweise - 7,5m Bauhöhe bzw. Bauland Betriebsgebiet - Bauklasse I und II, geschlossene Bauweise

Hier die Informationen zur Halle (BJ 1989; ca. 400m² Nutzfläche)

Die Halle mit zwei Toren hat rund 400m² Fläche und wird mit Gas beheizt. Ehemals befand sich hier eine Werkstatt. Die Nutzung ist aber vielfältig möglich. Massiver Beton, Fenster, Lichtkuppen, Strom, etc. sind vorhanden.

Hier die Informationen zum Wohnhaus (BJ 1900; teilweise renoviert; ca. 380m² Nutzfläche - fünf Einheiten - BESTANDSFREI)

Im Erdgeschoss befindet sich ein ehemaliges Geschäftslokal mit mehreren Räumen, eine Büroeinheit mit zwei Räumen, sowie eine Wohneinheit mit drei Zimmern und Blick in den Vorgarten. Ein Flur führt zu diversen Räumen wie zwei Badezimmer/WC, Aufenthaltsräume, Waschräume.

Im Obergeschoss befindet sich eine große Wohneinheit, welche von mehreren kleinen Einheiten von ca. 1987 bis 1996 renoviert wurde. Sie finden hier einen Vorräum, eine Küche, einem Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Schrankraum, das große Badezimmer mit Wanne, Dusche, zwei WC's, und drei Zimmer zur weiteren Nutzung.

Hier die Informationen zum Dachboden

Der Dachboden könnte nach Abklärung mit dem Bauamt ausgebaut werden. Das Dach wurde 2002 erneuert und durch einen Statiker überprüft. Etwaige Dachbalken und der Dachstuhl bei

Bedarf verstärkt. Das Anheben des Daches ist nicht möglich. Es können aber lt. Informationen Gaupen gemacht werden bzw. gibt es eine schöne Fläche, die ev. als Dachterrasse genutzt werden könnte.

Sie sehen also, dass Sie hier sehr viele Möglichkeiten haben, um dieses Objekt zu einem rentablen Zinshaus zu machen. Oder Sie nutzen einen Teil selbst und vermieten die anderen Wohnungen. Die Halle liegt auf einer eigenen Parzelle und kann somit sehr gut vermietet oder wiederverkauft werden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen somit eine bequeme Anreise in die umliegenden Städte wie Wien oder Bratislava. Auch für Pendler ist das Objekt ideal gelegen. Neben der optimalen Verkehrsanbindung bietet die Umgebung des Zinshauses alles, was das Herz begehrte. Eine Apotheke, ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten somit eine perfekte Infrastruktur für Familien mit Kindern. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sei es der Supermarkt für den täglichen Bedarf oder die Bäckerei für frisches Gebäck am Morgen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem lukrativen Renditeobjekt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre eMail oder Ihren Anruf!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <7.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap