

**BÜROKOMPLEX - Büroetage im SÜDSTADT ZENTRUM
2344 MARIA ENZERSDORF**



Objektnummer: 6460/306

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.107,85 m ²
Zimmer:	30
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	999.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	901,75 €

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

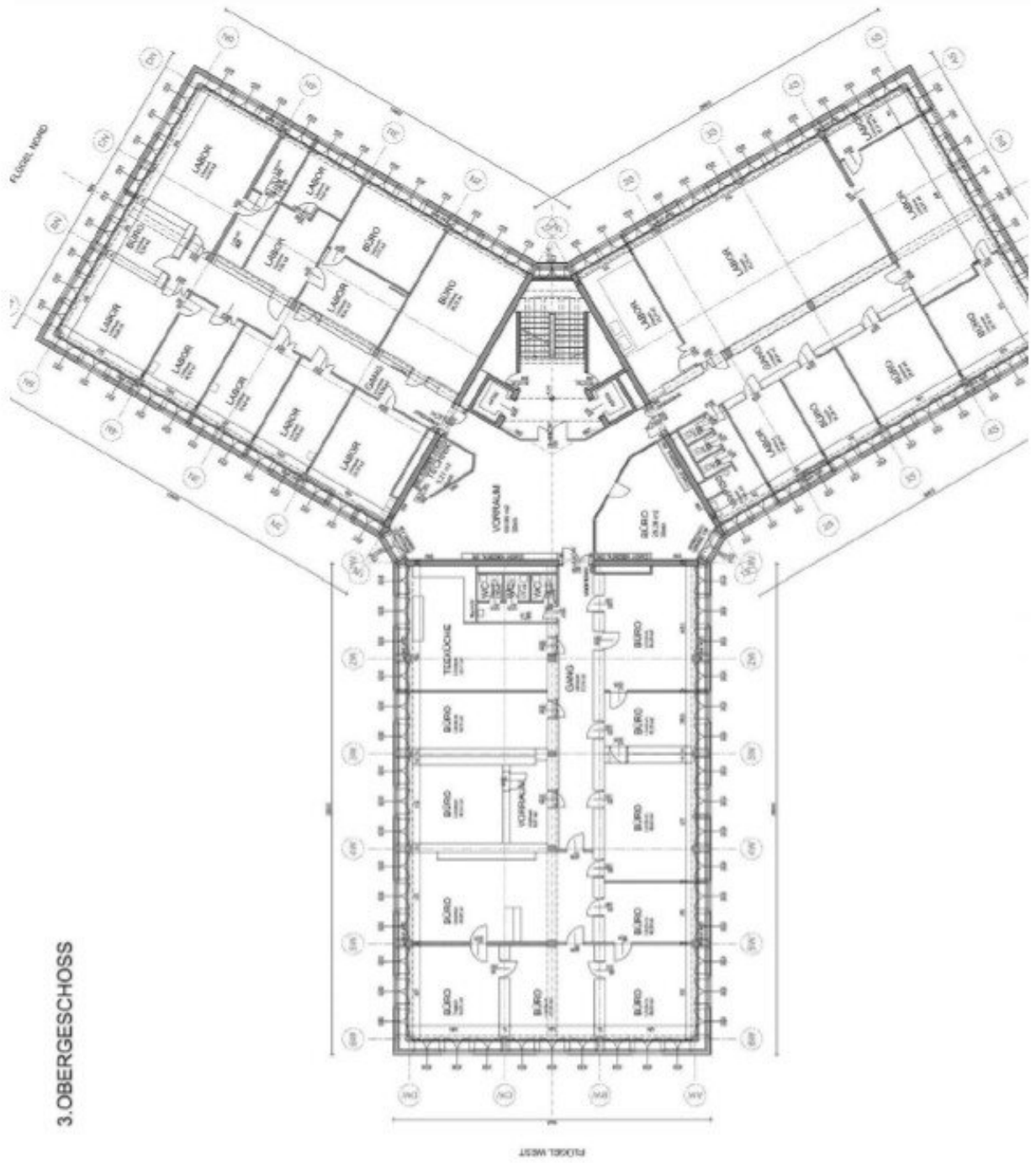
Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

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





3.OBERGESCHOSS



KELLER 321,52m² (grün markiert)



Objektbeschreibung

BÜROKOMPLEX - Büroetage im SÜDSTADT ZENTRUM 2344 MARIA ENZERSDORF

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Büros, Studenten-, Arbeiterwohnheim, Labore, Ärztezentrum,...

Gesamtfläche 1.107,85m² im 3. Liftstock mit tollem Ausblick, gesamtes Geschoß bestehend aus drei Flügeln (Nordflügel: 314,38m², Südflügel: 317,98m², Westflügel 372,14m²) und gemeinsamen Eingangsbereich mit 103,35m²

AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

- ca. 30 Büros
- Teeküchen
- sanitäre Anlagen
- Klimaanlage
- Fernwärme
- Technikraum im 4. Stock 13,70m²
- Keller 321,52m² (grün markierter Bereich auf dem Grundrissplan): aufgeteilt in mehrere einzelne Lager
- 3 PKW Abstellplätze im Freien: gesamt 55m²

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

- Bauland Kerngebiet (ab dem 1. OG), Bebauungsdichte 35%, offene

- Bauweise, Bauklasse VI
- Umwidmung auf Bauland
- Wohngebiet ist möglich!

Rücklagen im Haus ca. 1.000.000 EUR

HWB 46, fGEE 1,48

Betriebskosten inkl. Rücklagen, Heizung, Lift, USt. € 8.189

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das 5 stöckige Gebäude, das sog. Y Gebäude, in welchem sich die zu verkaufende Liegenschaft befindet, liegt südlich von Wien (Autobahnabfahrt A2 Shopping City Süd). Angrenzend gibt es ein Einkaufszentrum, welches 2020 neu gebaut wurde (u.a. mit einem Billa Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Fleischhauer, Postpartner, Trafik, Frisöre, Boutique, etc.).

Die Verkehrsverbindungen sind optimal. Von einer Bushaltestelle unmittelbar vor dem EKZ gelangen Sie entweder nach Mödling (Schnellbahn) oder zur U6 (Siebenhirten) und zur U4 (Hietzing). Die ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindliche Badener Bahn bringt Sie in 30 min entweder nach Baden oder nach Wien/Staatsoper. Die Shopping City Süd (SCS) ist eine Badener Bahn Station oder 5 Autominuten entfernt.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 999.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Übernahme: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap