

**KORNEUBURG-Nähe - Arbeiten und Wohnen!**  
**Betriebsobjekt in Toplage 6km zur S1!**



**Objektnummer: 1182-7**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Harmannsdorf
Baujahr:	1998
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	269,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	935,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	935,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	157,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	15
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	A 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eleonora Gundacker**

ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4







ARES  
IMMOBILIEN



## **Objektbeschreibung**

**TOP-LAGE! Arbeiten und Wohnen - nur wenige Autominuten zur S1** wurde 1998 dieses großzügige Betriebsgebäude mit ebenso großzügiger **Wohnmöglichkeit** errichtet.

**Der veranschlagte Kaufpreis beinhaltet die vom Verkäufer beabsichtigte Adaptierung der Liegenschaft, welche derzeit hauptsächlich als Lager genutzt wird, weshalb die Verhandlungsbasis als Anhaltspunkt für die fertiggestellte Liegenschaft dient.**

### **VIELSEITIGE VERWENDUNGSMÖGLICHKEIT!**

Das **Erdgeschoß** - teils als **Werkstatt**, aber auch als **Produktionsräume** zu nutzen, teils als **Büroräume** ausgestattet, benötigt Revitalisierung bzw. Vervollständigung, welche gerne **vom Eigentümer nach den Bedürfnissen des Käufers vorgenommen** wird. Die teilweise **Raumhöhe von 4,5m** und die **großen Einfahrtstore in Werkstatt** bzw. **Produktionsräume**, die **Schau- bzw. Verkaufsräume**, aber auch die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers bzgl. **wunschgemäßer Ausstattung** ergeben **vielerlei Verwendungsmöglichkeiten**.

Das **Obergeschoß im Ausmaß von 269 m<sup>2</sup>** befindet sich noch im Rohbauzustand, kann deshalb noch großzügig gestaltet werden. Auch dieses könnte entsprechend fertiggestellt werden. Weiters verfügt dieses Geschoß über Dachbodenraum von 212m<sup>2</sup>.

Fordern Sie Unterlagen zur Liegenschaft per Email an!

Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Firmen- bzw. Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap