

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



**Objektnummer: 1182-7**

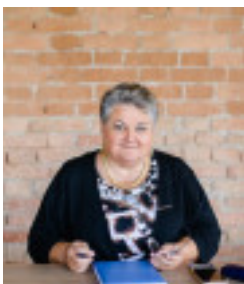
**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2111 Harmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	935,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	935,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	157,00 m²
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 28,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eleonora Gundacker**

ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4

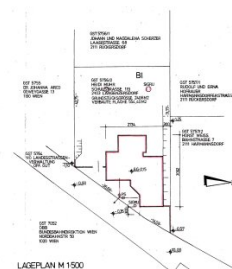
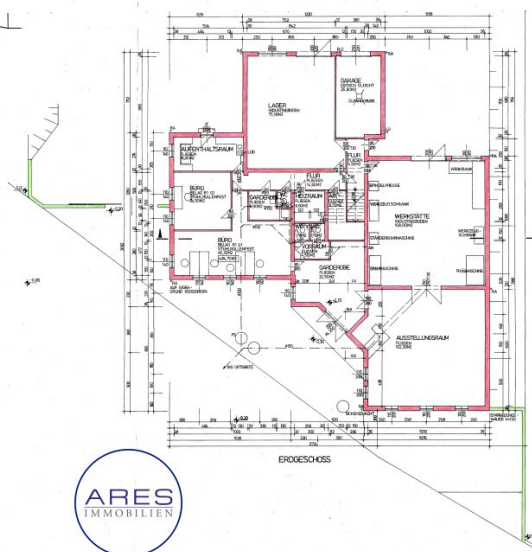
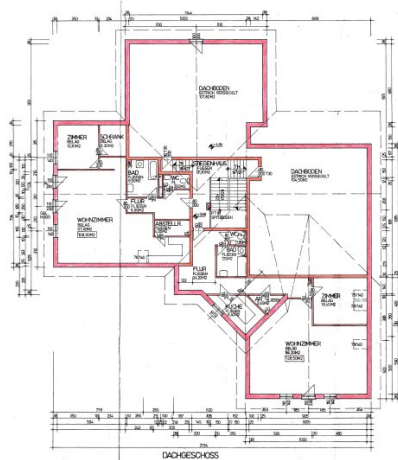
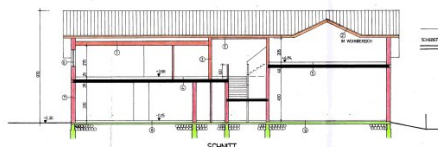














## Objektbeschreibung

**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 m²** befindet sich noch im Rohbauzustand, kann deshalb noch großzügig gestaltet werden. Auch dieses könnte entsprechend fertiggestellt werden. Weiters verfügt dieses Geschoß über Dachbodenraum von 212m².

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