

**ORDINATION, BÜRO ODER GESCHÄFTSLOKAL -
PRACHTVOLLER STILALTBAU, BESTLAGE
KORNEUBURG!!**



Objektnummer: 606

Eine Immobilie von Johann Mock GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1903
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,06 m ²
Nutzfläche:	74,06 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,90 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	173,65 €
USt.:	17,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

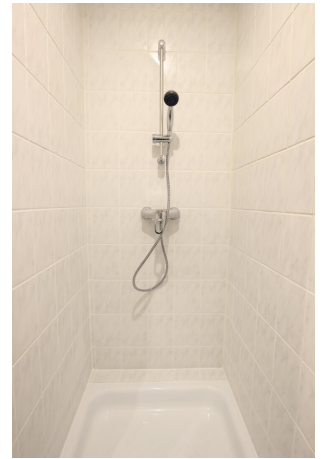


Werner Mock

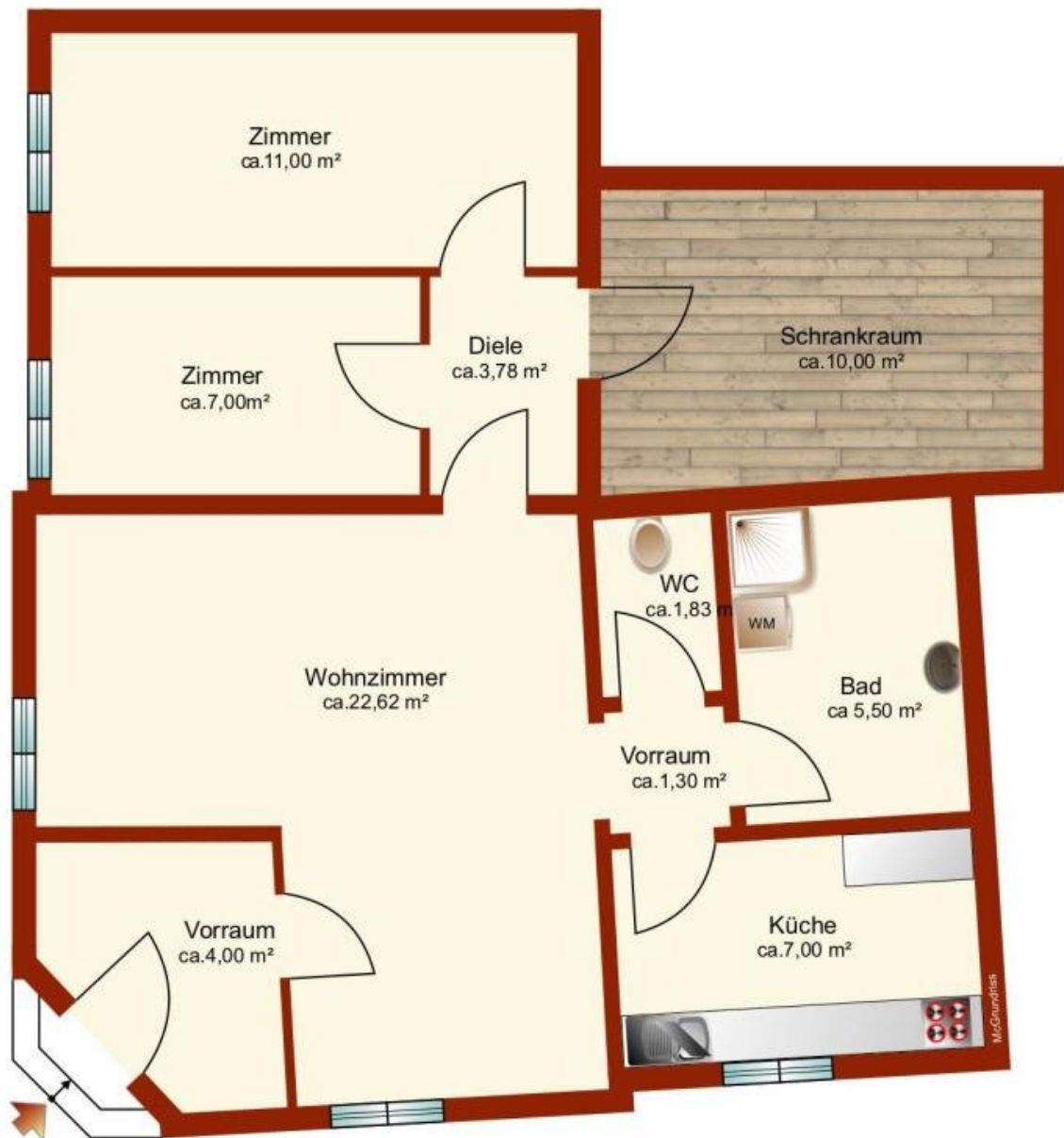
Johann Mock GmbH
Brennleitenstraße 24











Objektbeschreibung

Viel Platz für wenig Geld! Sofortbezug möglich: Dieses **vielseitig nutzbare Objekt** liegt im Hochparterre eines **prachtvollen Jahrhundertwendehauses**.

Derzeit ist das Geschäftslokal als Wohnung genutzt und gewidmet. Aufgrund des direkten Eingangs von der Straße eignet es sich jedoch hervorragend als Ordination, Büro oder Geschäftslokal. Eine **gewerbliche Nutzung (ausgenommen Gastronomie) ist bereits im Wohnungseigentumsvertrag vorgesehen und ausdrücklich genehmigt**. In der Vergangenheit war das Objekt überwiegend als Büro genutzt.

Der **prachtvolle Stilaltbau mit gegliederter Fassade**, klassischer Altwiener Stuck im Stiegenhaus, sowie ca. 3m Raumhöhe sorgen für eine stattliche und **repräsentative Atmosphäre**, in der sich Ihre Kunden wohlfühlen werden. Mit Geschmack, geschickten Händen und einem überschaubaren Budget kann man auch in diesem Büro/Geschäftslokal den historischen Glanz rasch wieder zur Geltung bringen. Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten, aber teils zeittypischen Zustand. Damit Sie sich hier zu 100% wohlfühlen, bietet es sich an, im kleinen Rahmen Hand anzulegen.

Die Heizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt derzeit mittels Gastherme und **Fußbodenheizung**. Das Haus wurde vor einigen Jahren an die **Fernwärme** angeschlossen und es wäre überlegenswert, auch diese Einheit auf Fernwärme umzustellen. Moderne Isolierglasfenster sorgen für eine schöne Belichtung. Schnelles Internet sowie eine Haus-SAT-TV-Anlage wurden installiert.

Hervorragende Lage: Umgeben von Villen und stattlichen Einfamilienhäusern befindet sich dieses schöne Gründerzeithaus in sehr attraktiver Umgebung. Der Hauptplatz von Korneuburg sowie die Schnellbahnstation sind jeweils ca. 500m, der Billa-Plus ca. 250m entfernt und somit bequem zu Fuß erreichbar.

Zu diesem Geschäftslokal gehört auch ein geräumiges **Kellerabteil** (ca. 6,9m²).

Beim Kauf dieses Objektes fällt **keine Umsatzsteuer** an.

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte **Herrn Mock 0680 3026384**. Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit!

Arbeiten in Korneuburg:

Korneuburg bietet eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine umfassende Gesundheitsversorgung, ein modernes Hallen- und Freibad, einen Golfplatz sowie attraktive Naherholungsgebiete (Donauradweg, Bisamberg, Auwälder). Nähere Informationen über das lebenswerte Korneuburg erhalten Sie unter: www.korneuburg.gv.at.

Die Anbindung an Wien ist bestens ausgebaut. Mit dem Auto erreichen Sie z.B. den 1. Bezirk in ca. 25 Minuten. Die Schnellbahn verkehrt 5 Mal pro Stunde direkt Richtung Wien und braucht z.B. bis zum Praterstern je nach Zug Typ lediglich 17 Minuten oder maximal 25 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.