

**Viel Platz und noch mehr Möglichkeiten, Gewerbeobjekt im  
Bauen-Kernzone-Gebiet**



**Objektnummer: 7939/2300162903**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Lagerfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Edith Schwartz**

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

H +43 699 18410077

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.

---



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen außergewöhnlichen Immobilienangebot in Ebenfurth!

Diese beeindruckende Liegenschaft mit einer großzügigen Fläche von 1854 m<sup>2</sup> bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als repräsentatives Wohnhaus, Mehrparteienhaus, Bürogebäude, Praxis oder neuer Firmenstandort – hier finden Sie den idealen Raum, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Das gepflegte Bürogebäude, welches 2008 umgebaut und saniert wurde, verfügt über insgesamt 8 Zimmer, welche als Büros und Lagerflächen genutzt wurden und Ihnen viel Platz und Flexibilität bieten. Helle, großzügige Räume schaffen ein angenehmes Ambiente und laden zum kreativen Gestalten ein. Das Obergeschoss wurde mit einer Klimaanlage ausgestattet und hat einen baulich getrennten Eingangsbereich.

Unzählige Nebenräume wie Produktionshalle, Werkstätte, Garagen, Lagerflächen und ehem. Personalräumlichkeiten runden das Raumangebot ab.

Beheizt wird das Hauptgebäude mit einer Gas-Zentralheizung, in den Nebengebäuden gibt es momentan keine Heizmöglichkeit.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in eine vielseitig nutzbare und bestens gelegene Liegenschaft in Ebenfurth zu investieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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 <1.000m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap