Tolles Büro im Zentrum geeignet für Start-Up-Unternehmen



Objektnummer: 960/75096

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3822 Karlstein an der Thaya
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	88,70 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	319,92 €
Sonstige Kosten:	88,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heiko Mlejnek

Zwettl (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1/1/1
3910 Zwettl


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

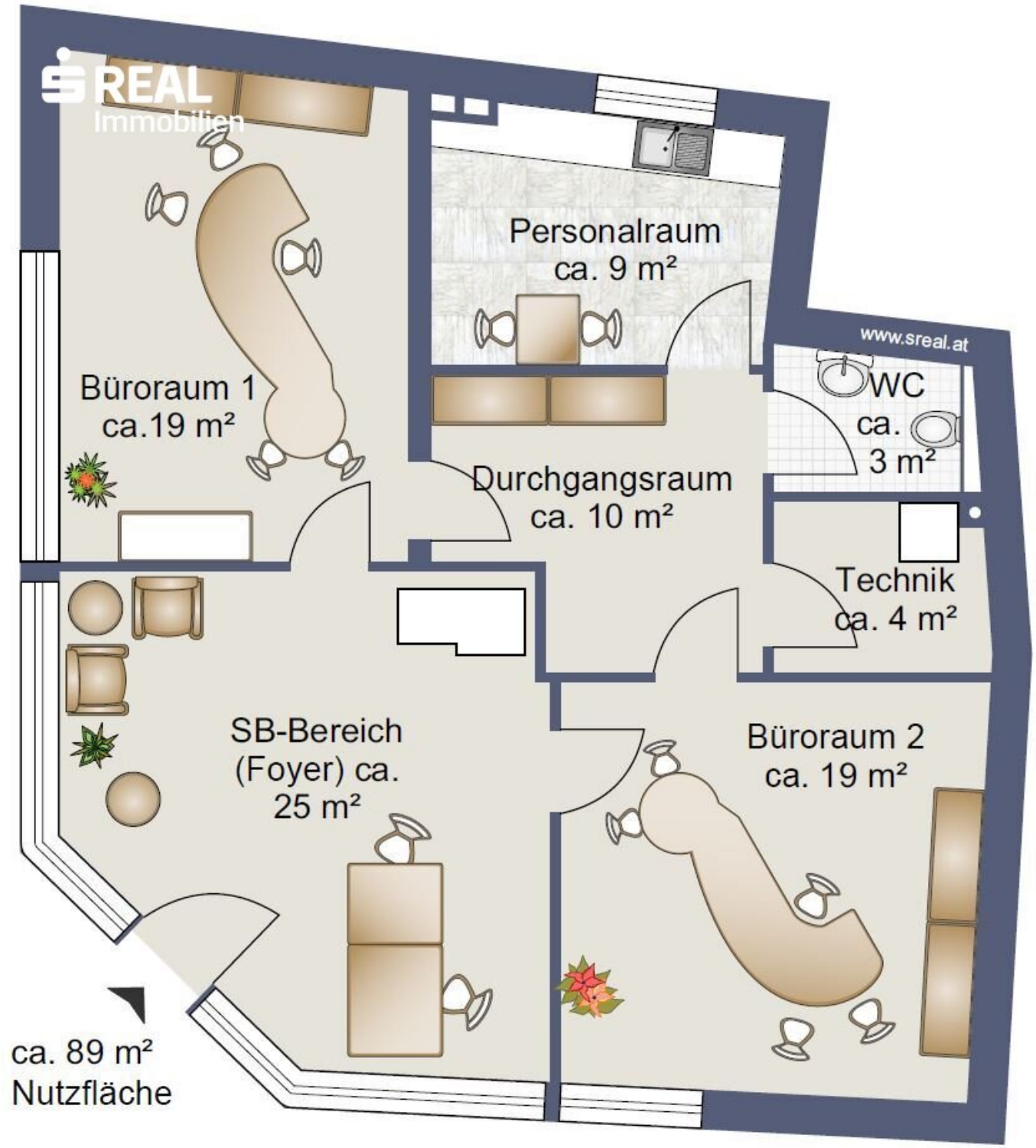

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


SPK
SPK







Planliche Darstellung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem attraktiven Büro direkt im Zentrum von Karlstein an der Thaya. Diese Büroräumlichkeiten befinden sich direkt an der Hauptstraße und sorgen daher für eine sehr gute Erreichbarkeit und Frequentierung durch Ihre Kunden.

Die hellen Räumlichkeiten und das funktionale Raumangebot bieten Ihnen auf ca. 88,70 m² Nutzfläche die individuellen Nutzungsmöglichkeiten maßgeschneidert auf Ihre Anforderungen.

Für Ihre Mitarbeiter steht Ihnen auch ein Personalraum mit Teeküche zur Verfügung, um die Pausen zu einer gemeinsamen Erfrischung und guten Gesprächen nutzen zu können.

Diese hellen Büroräumlichkeiten teilen sich auf in:

- Foyer (ehem. SB-Zone) (ca. 24,71 m²)
- Büroraum 1 (ca. 19,26 m²)
- Büroraum 2 (ca. 18,95 m²)
- Durchgangsraum (ca. 9,54 m²)
- Personalraum mit Teeküche (ca. 9,31 m²)
- WC mit Handwaschbecken (ca. 2,91 m²)
- Technikraum (ca. 4,02 m²)

Zusätzlich sind auch zwei KFZ Abstellplätze inkludiert:

- Stellplatz SPK1 (ca. 12,67 m²)
- Stellplatz SPK 2 (ca. 12,65 m²)

Zur weiteren Nutzung stehen auch folgende Allgemeinflächen zur Verfügung:

- Müllsammelplatz

Die Reparaturrücklage per 31.12.2025 beträgt für TOP 8 € 19.566,51.

Geplante Sanierungsmaßnahmen für 2026:

- Fassade streichen (Kostenschätzung ca. € 20,- pro m²)
- Dach Überprüfung und ggf. Ausbesserungsarbeiten

Vorteile für Kaufinteressent:innen:

- zwei eigene KFZ Abstellplätze für Ihre Mitarbeiter
- Beheizung per Luftwärmepumpe
- Kühlung mit Klimagerät
- Belüftung durch Lüftungsanlage
- gute Infrastruktur der Örtlichkeit
- regionale Unternehmen in der Ortschaft

Zusatzinformationen für Kaufinteressent:innen:

- Der Safe/Tresor wird noch abgebaut und abtransportiert.
- Der Stromabnahmevertrag wird direkt zwischen Eigentümer und Energieversorger abgeschlossen.
- Die Wartung/Überprüfung der Luftwärmepumpe muss in Eigenregie beauftragt werden.
- Die Wartung/Überprüfung des Klimagerätes muss in Eigenregie beauftragt werden.
- Die Wartung/Überprüfung der Lüftungsanlage muss in Eigenregie beauftragt werden.
- Für Ihre Kunden gibt es auch ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.
- Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Wohnungsinfrastruktur:

Die Beheizung der Büroräume sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine eigene effiziente Luftwärmepumpe am Dach. Die Kühlung der Büroräume erfolgt über ein Klimagerät. Ebenfalls ist auch eine Lüftungsanlage verbaut, um für genügend Luftzirkulation zu sorgen. Die Büroräumlichkeiten verfügen auch bereits über einen Glasfaseranschluss.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3154521?accessKey=6aad

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <7.000m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <6.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.