

**390 m² GESCHÄFTSFLÄCHE IN KRITZENDORF –
VIELSEITIG NUTZBAR MIT 5 PARKPLÄTZEN**



Flur

Objektnummer: 7939/2300163190

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1987
Nutzfläche:	390,00 m²
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 83,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

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

H +43 699 18410053

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.

   @immocompany

*Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause* 

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

VIEL PLATZ FÜR IHRE GESCHÄFTSIDEES – 390 m² GEWERBEFLÄCHE MIT 5 PARKPLÄTZEN IN KRITZENDORF!

Sie suchen großzügige Geschäftsräumlichkeiten für Ihr Unternehmen oder eine interessante Gewerbeimmobilie als Investment? Dann könnte dieses Objekt in Kritzendorf genau das Richtige für Sie sein!

In **3420 Kritzendorf, nahe Klosterneuburg und Wien**, erwartet Sie eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit ca. **390 m² Nutzfläche**, guter Verkehrsanbindung und fünf eigenen Parkplätzen.

Ob **Verkaufsfläche, Showroom, Büro oder Dienstleistungsbetrieb** – die großzügigen Räumlichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Geschäftsideen.

Großzügige Flächen – vielseitige Möglichkeiten

Das Geschäftslokal überzeugt durch sein großzügiges Platzangebot und die Möglichkeit, unterschiedliche Geschäftskonzepte umzusetzen.

Neben den Geschäftsflächen stehen ein Keller, ein Technikraum sowie zwei WC-Anlagen zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil sind die fünf eigenen Stellplätze, die sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Die vorhandene Gasheizung sorgt für die Beheizung der Räumlichkeiten.

Die Highlights auf einen Blick

- **Ca. 390 m² Nutzfläche**
- **Attraktiver Kaufpreis: € 480.000,–**
- **5 eigene Parkplätze**

- Vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- 2 WC-Anlagen
- Keller und Technikraum
- Gasheizung
- Gute Anbindung an Bus und Bahn
- Nähe zu Klosterneuburg und Wien
- Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung

Attraktive Lage in Kritzendorf

Die Immobilie befindet sich in **Kritzendorf, einem Ortsteil von Klosterneuburg**, und profitiert von der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das regionale Straßennetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

Entfernungen im Überblick:

- Klosterneuburg Zentrum: ca. 4,2 km
- Wien Innenstadt: ca. 19 km
- Korneuburg: ca. 9,9 km
- Tulln an der Donau: ca. 20 km
- Wien-Döbling: ca. 14 km

Eckdaten der Immobilie

Kaufpreis: € 480.000,–

Standort: 3420 Kritzendorf, Niederösterreich

Objektart: Geschäftslokal / Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: ca. 390 m²

Baujahr: 1987

Parkplätze: 5

Sanitäranlagen: 2 WCs

Weitere Räume: Keller und Technikraum

Heizung: Gas

Monatliche Betriebskosten und Nebenkosten

Die monatlichen Kosten setzen sich laut aktueller Vorschreibung wie folgt zusammen:

- **Rücklage:** € 584,69
- **Verwaltung:** € 141,12
- **Betriebskosten:** € 628,25
- **Abstellplatz:** € 84,70

Nettobetrag / USt-Basis: € 1.438,76

Umsatzsteuer: € 170,81

Monatliches Gesamtentgelt inkl. Umsatzsteuer: € 1.609,57

Die angeführten Beträge entsprechen der vorliegenden Kostenaufstellung und können sich im Rahmen zukünftiger Vorschreibungen ändern.

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

390 m² Nutzfläche, fünf eigene Parkplätze und die Nähe zu Wien – eine interessante Kombination für Unternehmer und Investoren.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese vielseitige Gewerbeimmobilie persönlich kennenzulernen.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap