Interessante Gewerbeliegenschaft



Objektnummer: 12409

Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	41,80 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaltmiete (netto)	2.550,00 €
Kaltmiete	2.550,00 €
USt.:	510,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.





























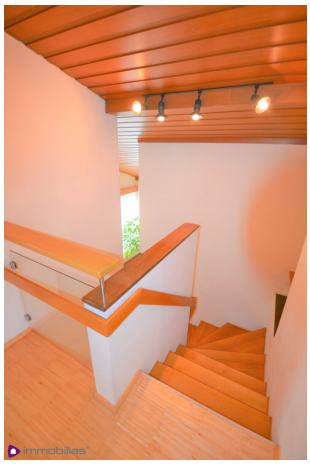












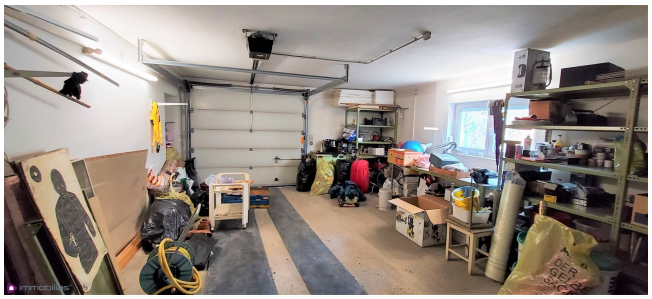










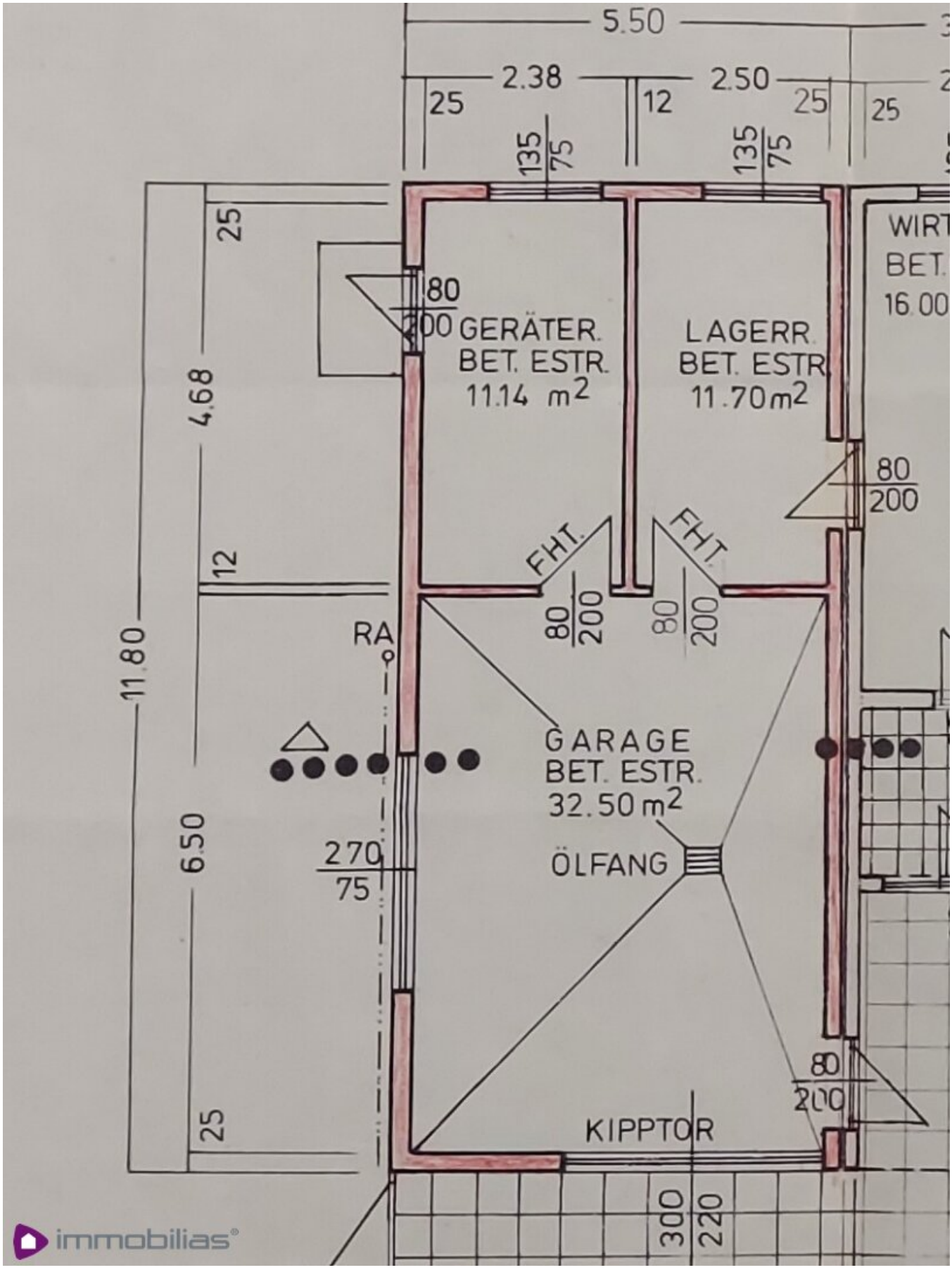


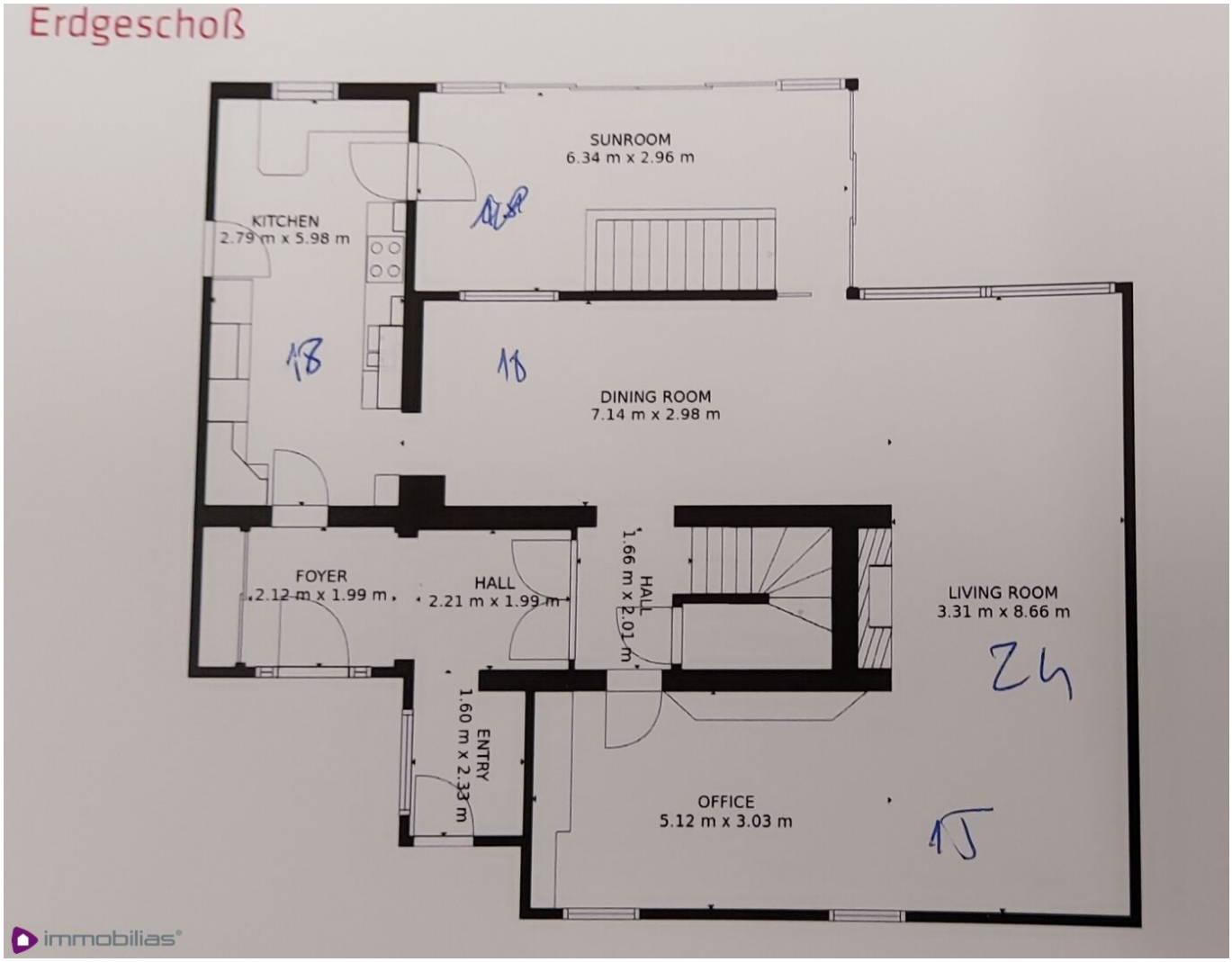


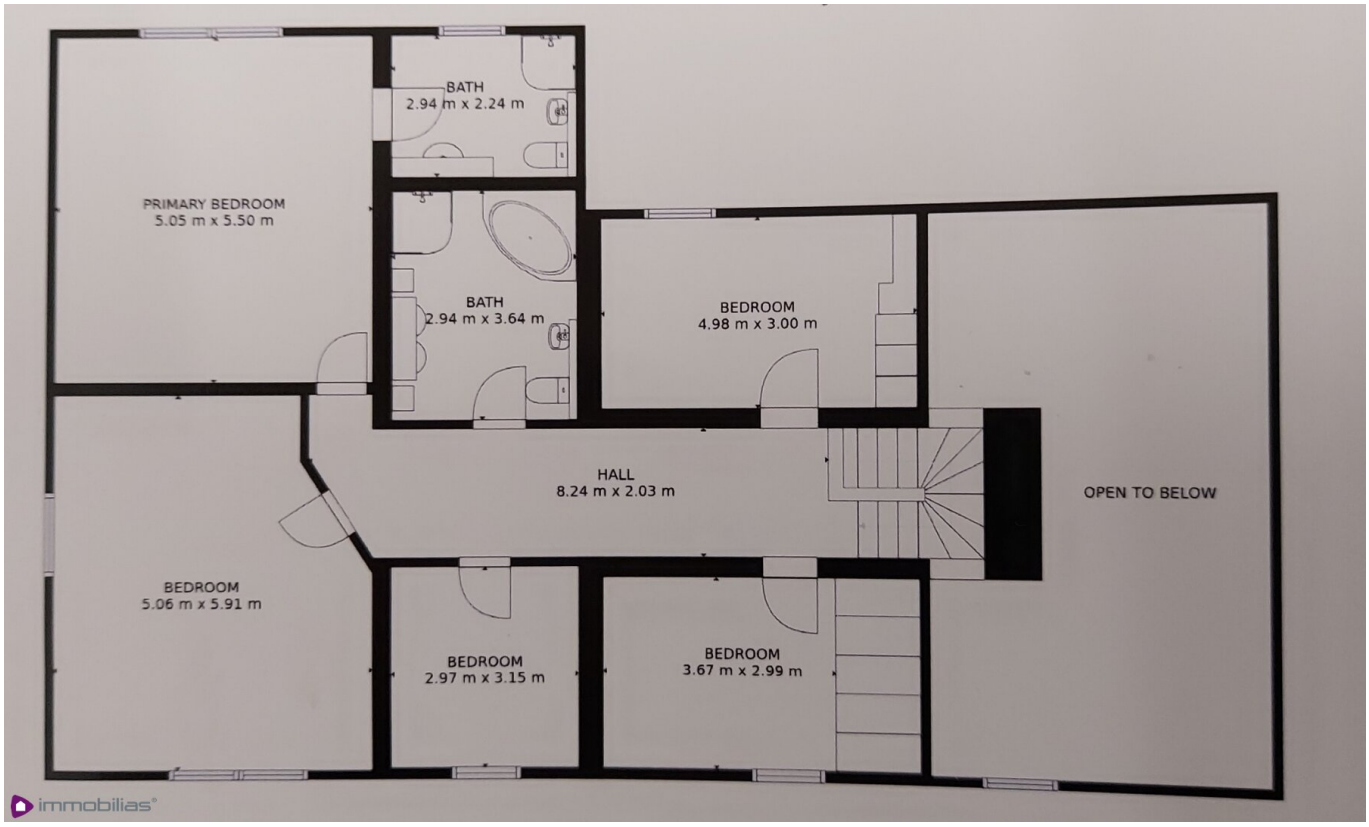


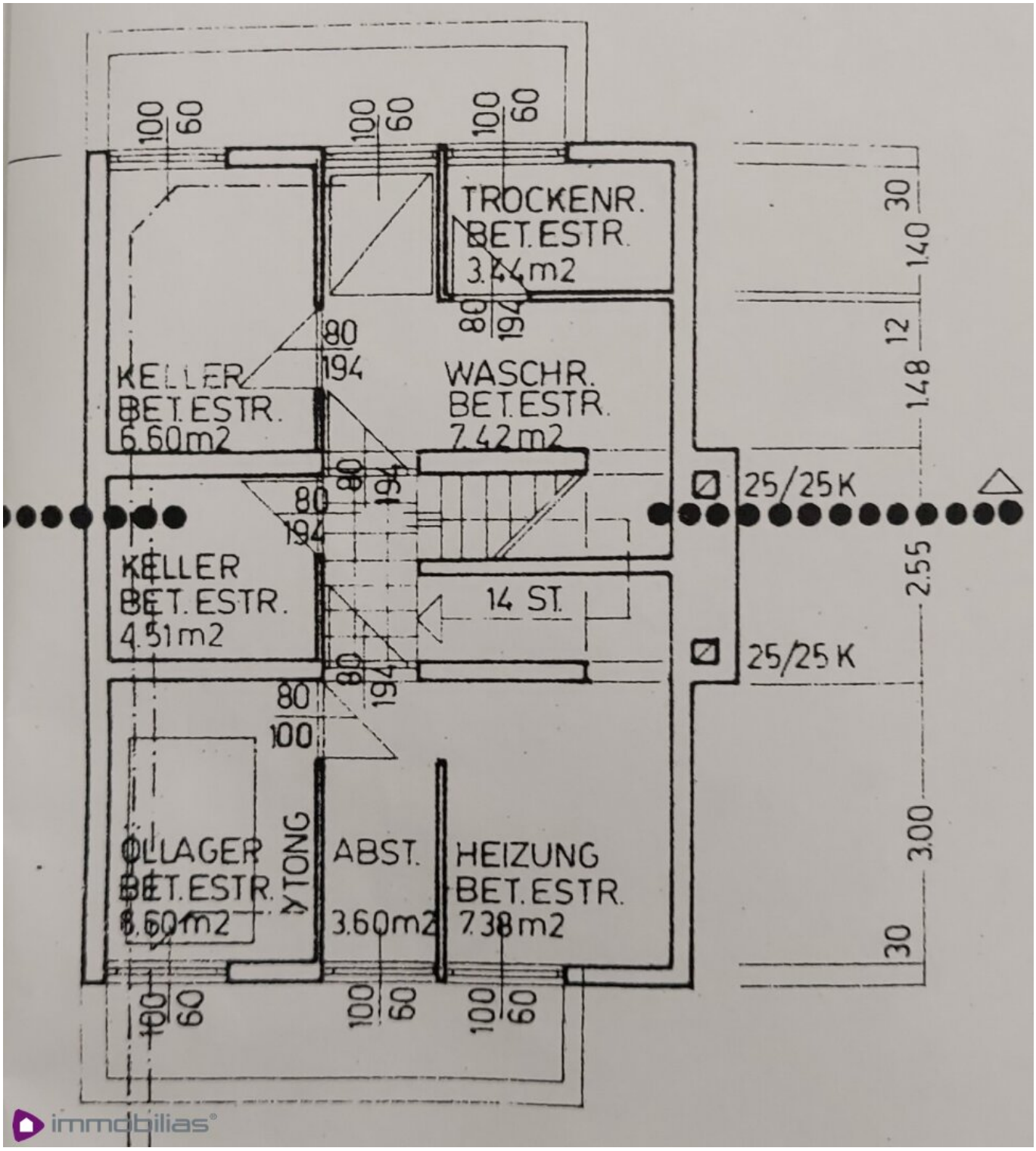


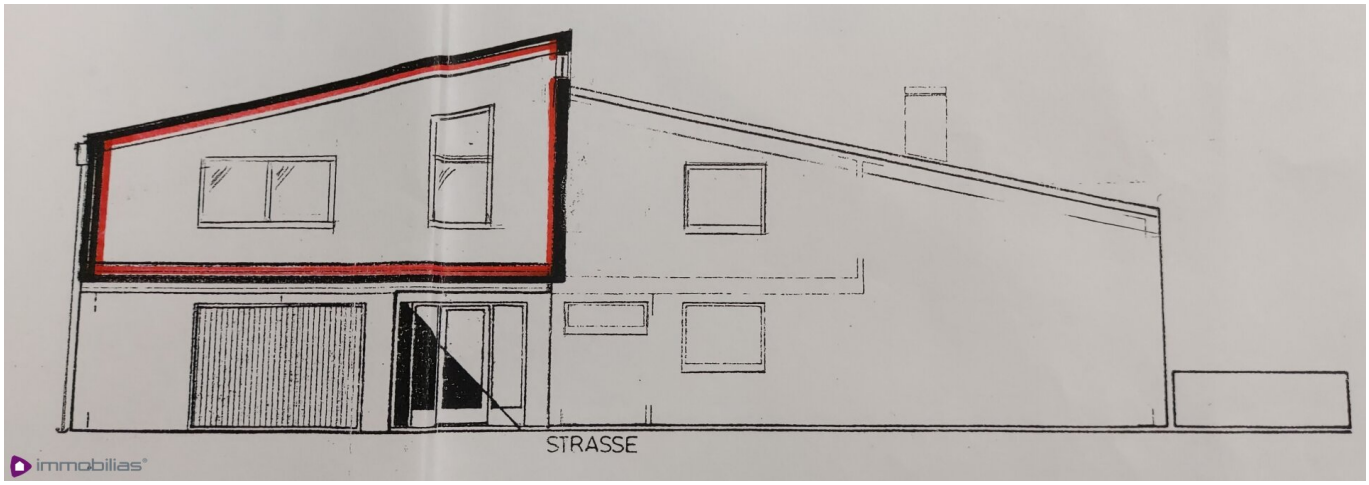



5.50
2.38
2.50
25
12
25
25
135
75
135
75
25
4.68
12
11.80
6.50
25
80
200
GERÄTER.
BET. ESTR.
11.14 m2
LAGERR.
BET. ESTR.
11.70 m2
WIRT
BET.
16.00
80
200
FHT.
FHT.
80
200
80
200
RA
GARAGE
BET. ESTR.
32.50 m2
ÖLFANG
270
75
80
200
KIPPTOR
300
220

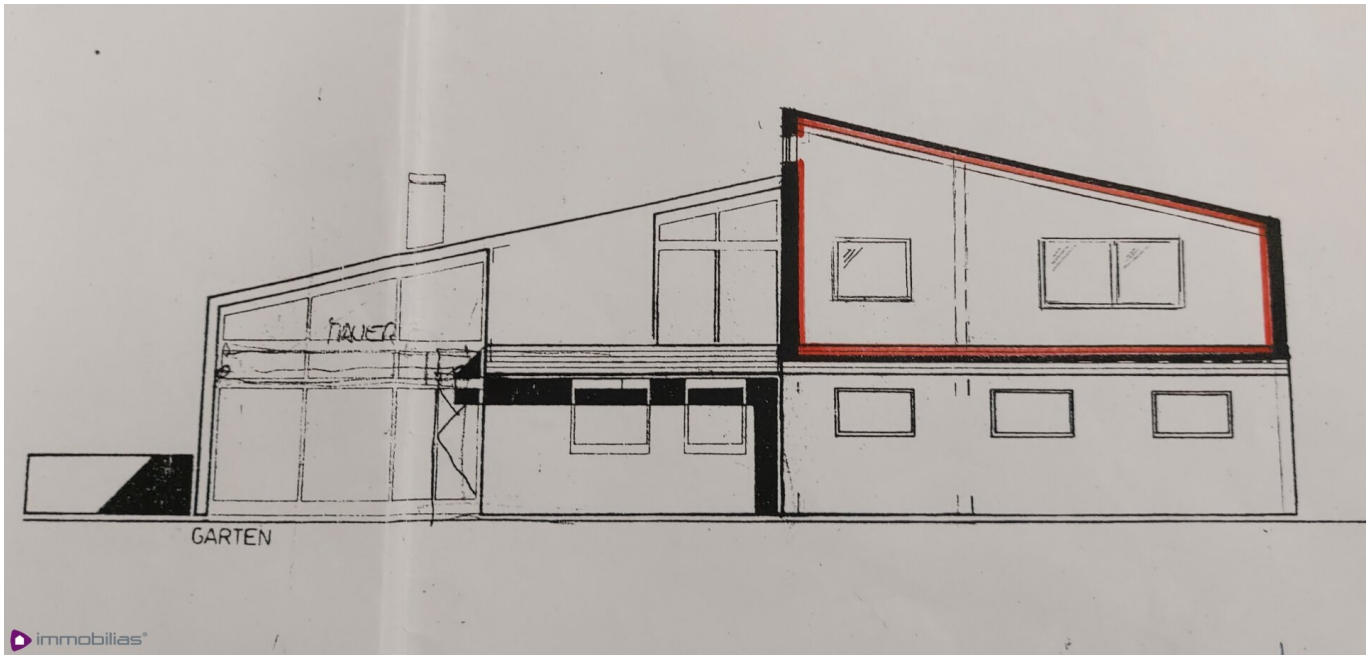

Erdgeschoß
SUNROOM
6.34 m x 2.96 m
KITCHEN
2.79 m x 5.98 m
DINING ROOM
7.14 m x 2.98 m
FOYER
2.12 m x 1.99 m
HALL
2.21 m x 1.99 m
HALL
1.66 m x 2.01 m
LIVING ROOM
3.31 m x 8.66 m
ENTRY
1.60 m x 2.33 m
OFFICE
5.12 m x 3.03 m
immobilias

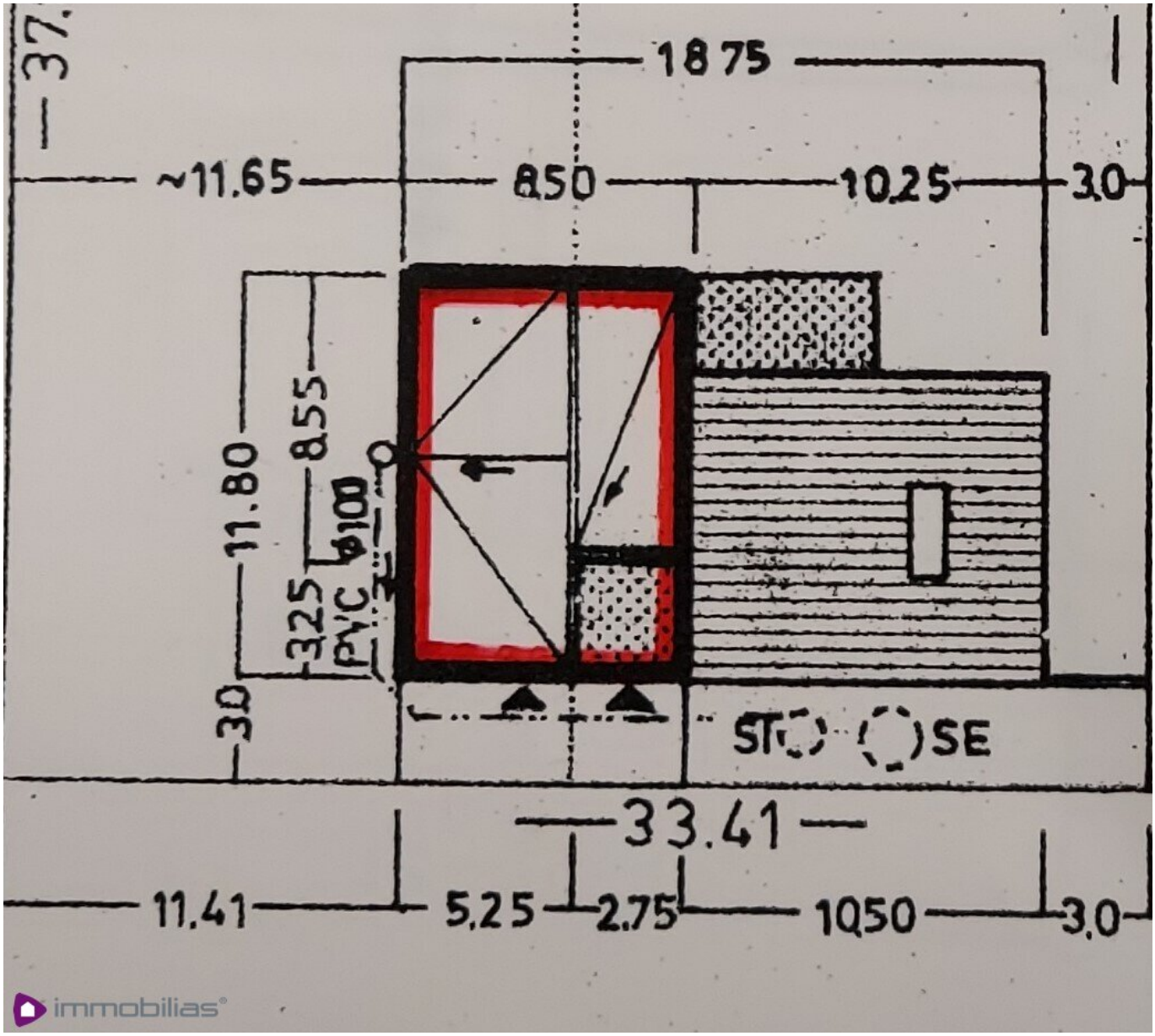

BATH
2.94 m x 2.24 m
PRIMARY BEDROOM
5.05 m x 5.50 m
BATH
2.94 m x 3.64 m
BEDROOM
4.98 m x 3.00 m
HALL
8.24 m x 2.03 m
OPEN TO BELOW
BEDROOM
5.06 m x 5.91 m
BEDROOM
2.97 m x 3.15 m
BEDROOM
3.67 m x 2.99 m
immobilias

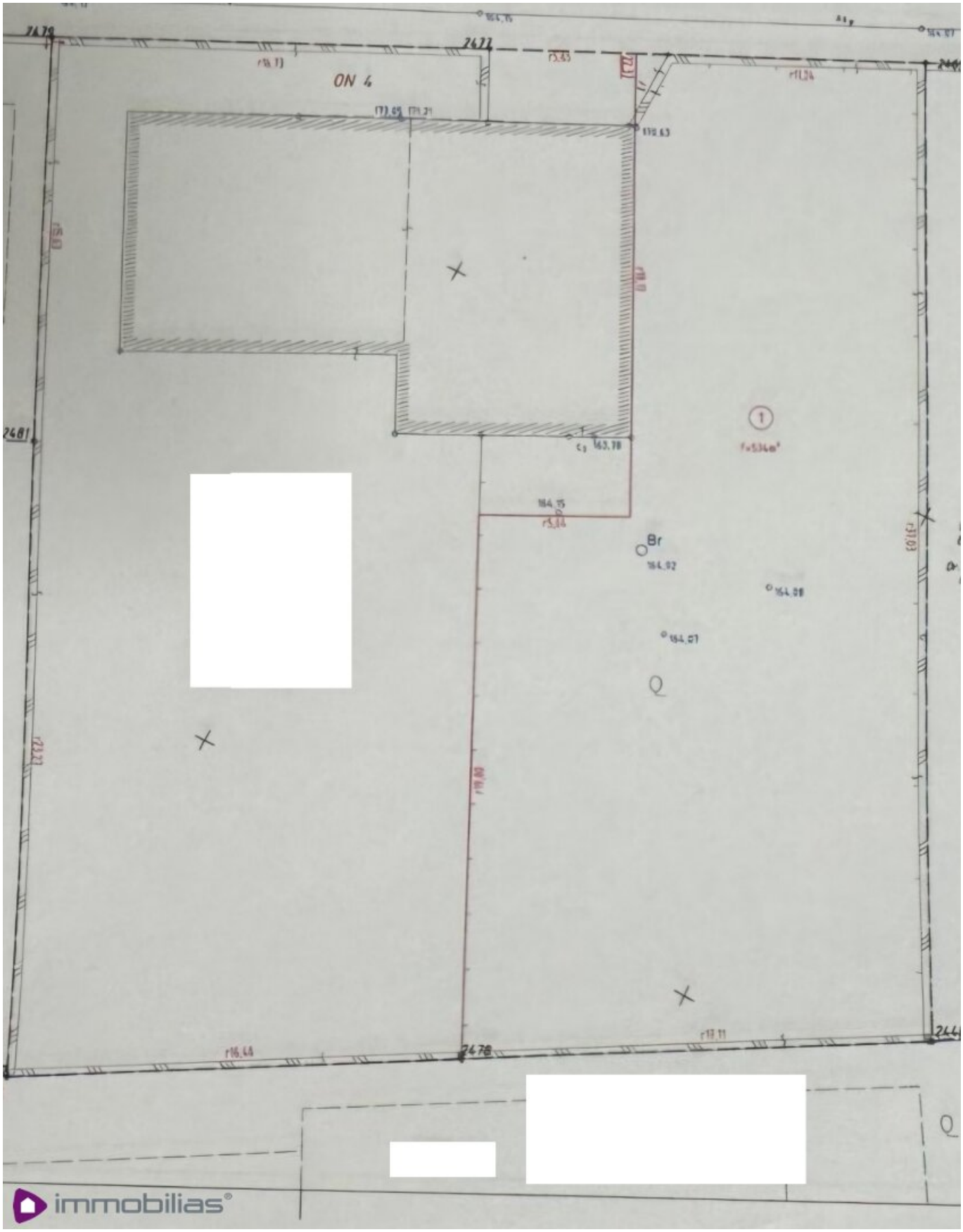

TROCKENR.
BET.ESTR.
3.44m2
KELLER
BET.ESTR.
6.60m2
WASCHR.
BET.ESTR.
7.42m2
KELLER
BET.ESTR.
4.51m2
14 ST.
LAGER
BET.ESTR.
3.60m2
YTONG
ABST.
3.60m2
HEIZUNG
BET.ESTR.
7.38m2
25/25K
25/25K
100
60
80
194
30
140
12
148
255
300
30



immobilias®


GARTEN


37.
18 75
~11.65
8.50
10.25
3.0
11.80
8.55
3.25
PVC Ø100
3.0
ST
SE
33.41
11.41
5.25
2.75
10.50
3.0
immobilias®


ON 4
2477
2478
2481
Br
immobilias®

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine großzügige Liegenschaft mit knapp ca 220 m² Wohnfläche, welche grundsätzlich teilmöbliert übergeben wird. Das ursprüngliche Haus wurde vor ca 15 Jahren von einem Architekten nachträglich komplett umgebaut bzw erweitert und modernisiert . Über dem Bereich der Garage wurde aufgestockt und im Innenbereich die Zimmeranordnung verändert. Die präsentierten Pläne stellen die aktuelle Situation dar.

Das Haus befindet sich auf einem 720m² großem Grundstück. Das ursprüngliche Grundstück ist geteilt worden- den Teilungsplan finden Sie anbei!

Es sind mannigfache gewerbliche Nutzungen möglich. Zuletzt wurde die Liegenschaft für ein Kosmetikstudio genutzt. Die aktuellen Bilder entsprechen daher tw nicht mehr dem jetzigen Zustand!

Raumaufteilung:

EG:

Vorzimmer/ Entreé, Eingangsbereich mit Gäste WC (Fenster vorhanden)

Küche mit Essplatz und Eingang in den Lagerbereich und die Garage bzw Ausgang in den Wintergarten

Wohnsalon mit offenem Kamin und Glasfront Richtung Garten

Gäste WC mit Fenster

großzügiger Wintergarten mit Abgang in den Kellerbereich

Lagerbereiche

Garage mit Rolltor zur Straße hin

OG:

luftige Diele

5 Schlafzimmer

2 Bäder, eines davon mit Wanne und Dusche, das andere mit Dusche; beide verfügen je über

ein WC und ein Bidet

Keller, ca 40 m²:

kleine Sauna und daneben liegende Dusche, Waschmaschinenanschluss

Ausgang in den Garten

Heizraum

Kellerraum/ Stauraum

Ausstattung:

Telefon- und Internetanschluss , sowie SAT ist in vielen Räumen vorhanden, die Installationen wurden im Rahmen des Umbaus erneuert, Birkenparkett in den Wohnräumen, hübsche Fliesen mit Fußbodenheizung finden sich in den Bädern, der Küche und im Wintergarten, im Keller befindet sich eine moderne Wasseraufbereitungs- und Enthärtungsanlage, Fußbodenheizung im Badezimmer, sonst Ölheizung, teilmöblierte Übergabe, Teilkeller vorhanden; Brunnen am Grundstück, Vollwärmeschutz

Haustiere sind erlaubt

Lage:

Sehr zentral in Deutsch Wagram gelegen finden Sie eine gute Infrastruktur mit allerlei Einkaufsmöglichkeiten, der S- Bahnhof ist nur ca 10 Gehminuten entfernt

Mietdauer: 5 Jahre

Miete: € 2 550.- netto zzgl 20% Ust

Heizung/ Warmwasser, Strom, Müll, Gewerbeversicherung und Internet sind vom Mieter separat zu begleichen

Kaution: € 10 000.-

Vermittlungshonorar: 3 BMM zzgl 20% Ust

Für alle weiteren Fragen und eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: +43 699 1 4444 700

E: Office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! **Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen

sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.
Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!
Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen

ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <10.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap