

Kontakt

Mag. Ulrike Siebenhofer

Telefon : +43/1/890 25 85
Mobil : +43 660/3767099
E-Mail : siebenhofer@dimagimmobilien.at
Büro : DIMAG - Die Immobilienagentur GmbH
Adresse : 1010 Wien, Köllnerhofgasse 5/61
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **2703/3032**
Objekt Typ: **Gewerbe**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **2100 Korneuburg**
Kaufpreis: **€ 399.000,-**
Nutzfläche: **240,00 m²**

Beschreibung

Büro/Wohnhaus mit Geschäftslokal und Garten

Büro/Wohnhaus mit Geschäftslokal und großem Garten

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Korneuburg, 500 m vom Hauptplatz, dem Stadtzentrum entfernt. Es liegt in einer ruhigen und doch zentralen Lage.

Das Gebäude besteht aus:

Erdgeschoß:

- Geschäftslokal mit Möglichkeit auch für einen Gastronomiebetrieb mit Terrasse/Schanigarten
- Garage bzw. Lager
- Abstellplatz
- großer ost-südseitigen Garten

1. Obergeschoß:

- 3-4 Zimmer Büro/Wohnung (ca. 120 m²) mit
- Ost-Süd-West Terrasse

2. Obergeschoß:

- gut ausbaubarer Dachboden - Pläne vorhanden

Das Objekt wurde 2008 generalsaniert und befindet sich zwar grundsätzlich in gutem Zustand, allerdings ist eine Renovierung der Räumlichkeiten notwendig.

Es handelt sich um ein Superedifikat und die jährliche Pacht beträgt € 5.676,-

Ein Grundstückserwerb zu einem vernünftigen günstigen Preis ist nicht auszuschließen und könnte in Zukunft eventuell auch möglich sein.

In direkter fußläufiger Umgebung befinden sich Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt, sowie eine Trafik. Parkplätze sind zu jeder Zeit ausreichend kostenlos zu Verfügung.

Eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung ist gegeben:

- 11 min. fußläufig zum Bahnhof Korneuburg von dort aus

- in 18 min /24 min. am Praterstern bei U1 und
- in 22 min-28 min. in Wien Mitte bei U3 + U4

Bus in der Nachbarschaft:

- in 2 min. zum Hauptplatz Korneuburg
- in 11 min. zum Bahnhof Korneuburg

Mit dem Auto:

Fahrzeit Korneuburg - Wien Innenstadt ca. 20 min./24 min.

Kaufpreis: **€ 399.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

Nutzfläche: **240,00 m²**
Grundstückgröße **500,00 m²**

beziehbar ab: **sofort**
Baujahr: **ca. 1955**
Zustand: **befriedigend**
Orientierung: **OW**
Lärmbelastung: **geringe - keine Beeinträchtigung**
HWB: **142.6 kWh/(m²a)**
Klasse HWB: **D**
FGEE: **2.14**

Öffentliche Anbindung: Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Grünlage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** unterkellert, Räume veränderbar; **Sicherheit:** Sicherheitsdienst











