

# ORDINATION BÜRO ODER GESCHÄFTSLOKAL IN GROßWEIKERSDORF



Straßenansicht

**Objektnummer: 0001001438**

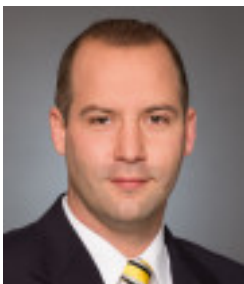
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3701 Großweikersdorf
<b>Baujahr:</b>	1720
<b>Wohnfläche:</b>	119,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	119,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 238,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77







“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



## Objektbeschreibung

**Das im Jahre 2011 generalsanierte Geschäftslokal liegt im Erdgeschoß einer wunderschönen Altbauwohnanlage, welche bis in das Ursprungsbaujahr 1720 zurückgeht. Ein Parameter, welcher für die Immobilie spricht, ist die Zentrums Lage mit allerbesten Infrastruktur mitten in Großweikersdorf. Alle Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und die gesamte Nahversorgung sind zu Fuß in wenigen Schritten erreichbar.**

Es gibt viele Gründe, welche für dieses Eigentumsobjekt sprechen, sei es eine Nutzfläche von ca. 120m<sup>2</sup>, die zentrale Lage oder die sehr charmante, denkmalgeschützte, im Jahre 2006 aufwendig sanierte Barockfassade. Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis, einerseits nur hochwertigste Materialien zu verwenden, andererseits den ursprünglichen Charme und Charakter der Liegenschaft zu erhalten.

Dem neuen Eigentümer stehen vielfältige Verwendungsmöglichkeiten zur Auswahl, sei es eine gewerbliche Nutzung als Büro, Geschäftslokal, Ordination oder vieles mehr. Das Objekt erreichen Sie über ein stilvolles Stiegenhaus über einen zentralen Vorraum mit Garderobebereich, geboten werden zwei große Räumlichkeiten mit jeweils knapp 40 bzw. 50m<sup>2</sup>, selbstverständlich steht eine Einbauküche sowie insgesamt fünf getrennte Sanitärbereiche zur Verfügung.

**Auch die Lage ist mehr als optimal – mitten im Zentrum, unweit des Bahnhofs Großweikersdorf. Das Lokal wurde generalsaniert, dabei wurde die Heizung, teilweise die Leitungen erneuert sowie die Wohnung mit hochwertigen Laminat- und Fliesenböden ausgestattet. Die gesamten Sanitäreinrichtungen wurden selbstverständlich ebenfalls erneuert und neu eingerichtet, weiters wurde eine moderne Fußbodenheizung (teilweise über Wandheizkörper) installiert, welche eine behagliche Wärme verbreitet.**

Weiters ist der Wohnung ein Parkplatz im Innenhof zugewiesen und befindet sich ebenfalls im Kaufgegenstand.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé zu erhalten!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie**

**sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**