

**EHEMALIGE ROTES KREUZ ORTSSTELLE ALS  
STRASSESEITIGE GEWERBEFLÄCHE,  
GESCHÄFTSLOKAL BZW. BÜRO IN BESTER  
FREQUENZLAGE**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001007943**

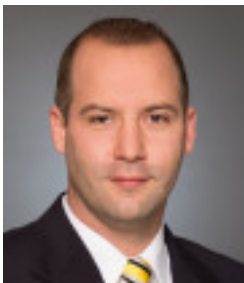
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Nutzfläche:</b>	99,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ 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

**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 in den letzten Jahren sanierte Geschäftslokal liegt im Erdgeschoß einer modern revitalisierten Wohnhausanlage. Ein Parameter, welcher für die Immobilie spricht, ist die straßenseitige Ausrichtung in frequentierter Lage mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten, als Büro oder als Geschäftslokal. Zuletzt diente die Liegenschaft als Ortstelle des Roten Kreuzes.

Es gibt viele Gründe, welche für dieses Eigentumsobjekt sprechen, sei es eine Nutzfläche von ca. 99,18m<sup>2</sup>, die gute Lage oder die sehr moderne Bauweise und ebenerdige Erreichbarkeit von der Straße aus oder über den geschlossenen Innenhof. Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis, ein praktikables und modernes Geschäftslokal mit Bürofläche und vielem mehr zu schaffen.

Dem neuen Eigentümer stehen vielfältige Verwendungsmöglichkeiten zur Auswahl, sei es eine gewerbliche Nutzung als Büro, Geschäftslokal oder vieles mehr. Eine Widmungs- bzw. Nutzungsänderung als Wohnung müsste gesondert geprüft werden.

Das Objekt erreichen Sie über einen zentralen Vorraum mit Garderobebereich, geboten werden ein gut dimensionierter Büroraum sowie ein sehr großer Wohnraum sowie ein weiteres Zimmer, selbstverständlich steht eine Einbauküche sowie eine Dusche, ein WC und mehrere Abstellräume und Lagermöglichkeiten zur Verfügung.

Auch die Lage ist mehr als optimal – direkt von der Straße aus gut sichtbar und gut erreichbar. Das Lokal wurde saniert, erstrahlt in neuem Glanz und wartet auf neue, nette Eigentümer.

**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.**