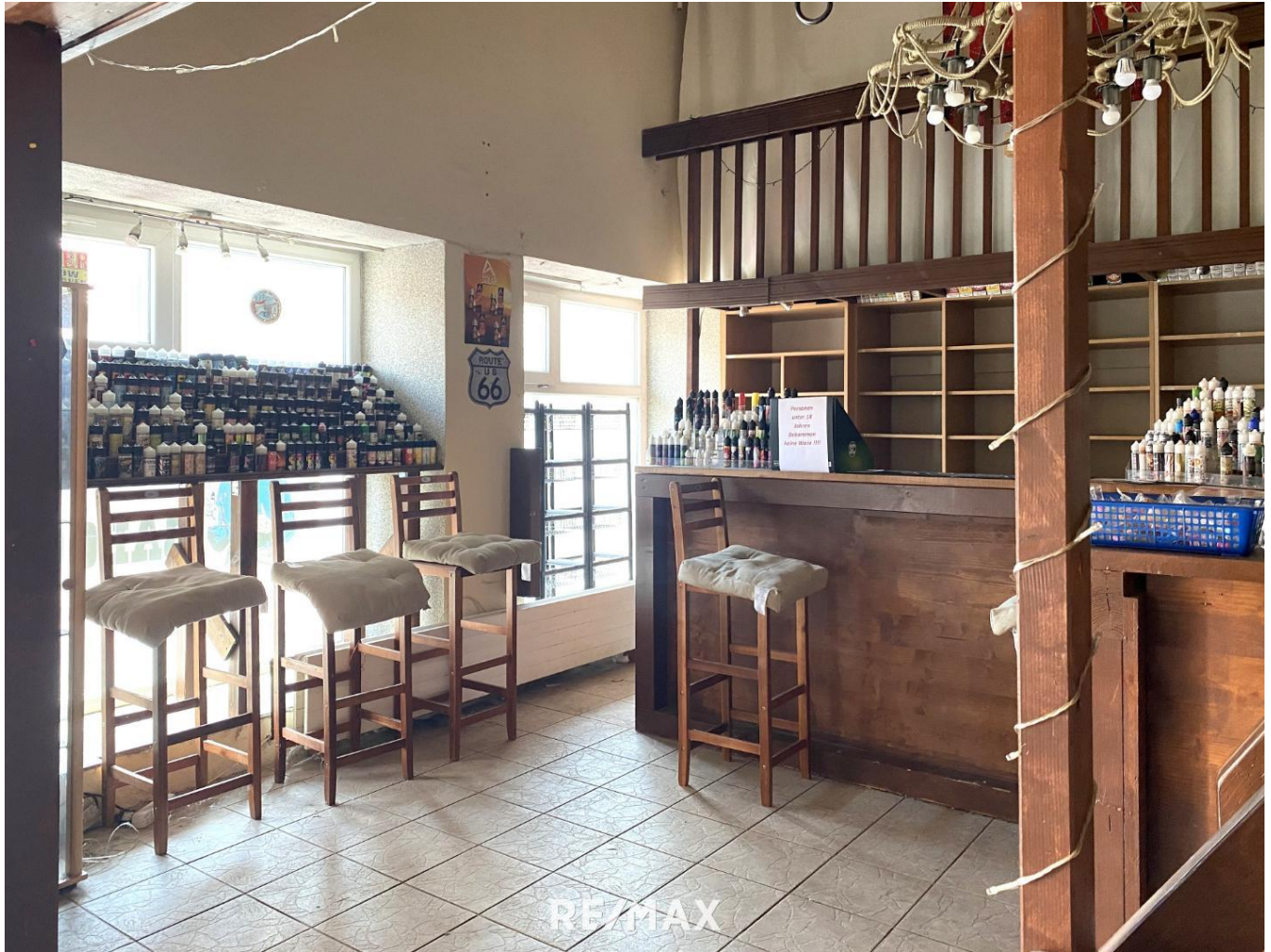


15.000 Chancen täglich!



Bar

Objektnummer: 3100_1084

Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	163,00 m ²
Verkaufsfläche:	163,00 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



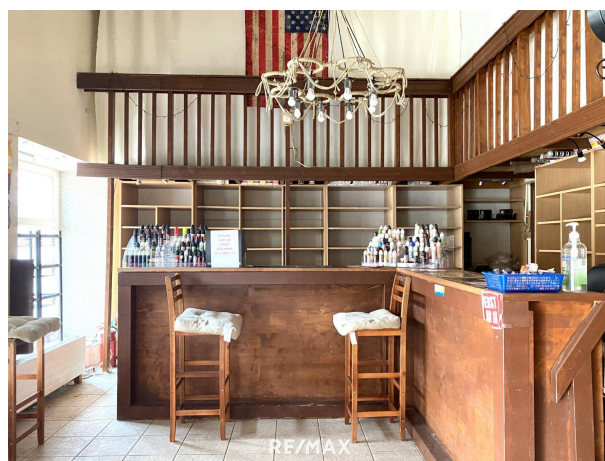
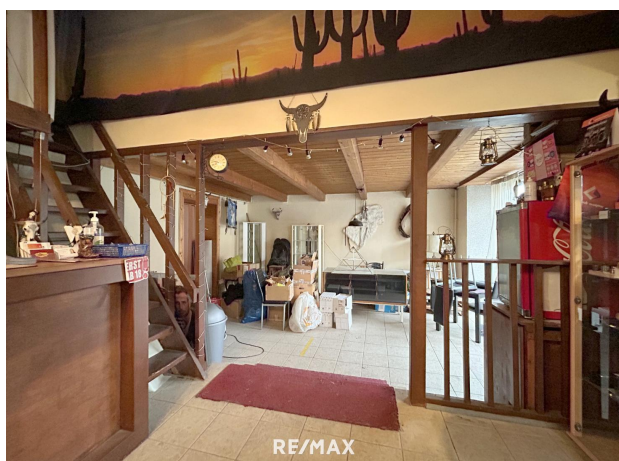
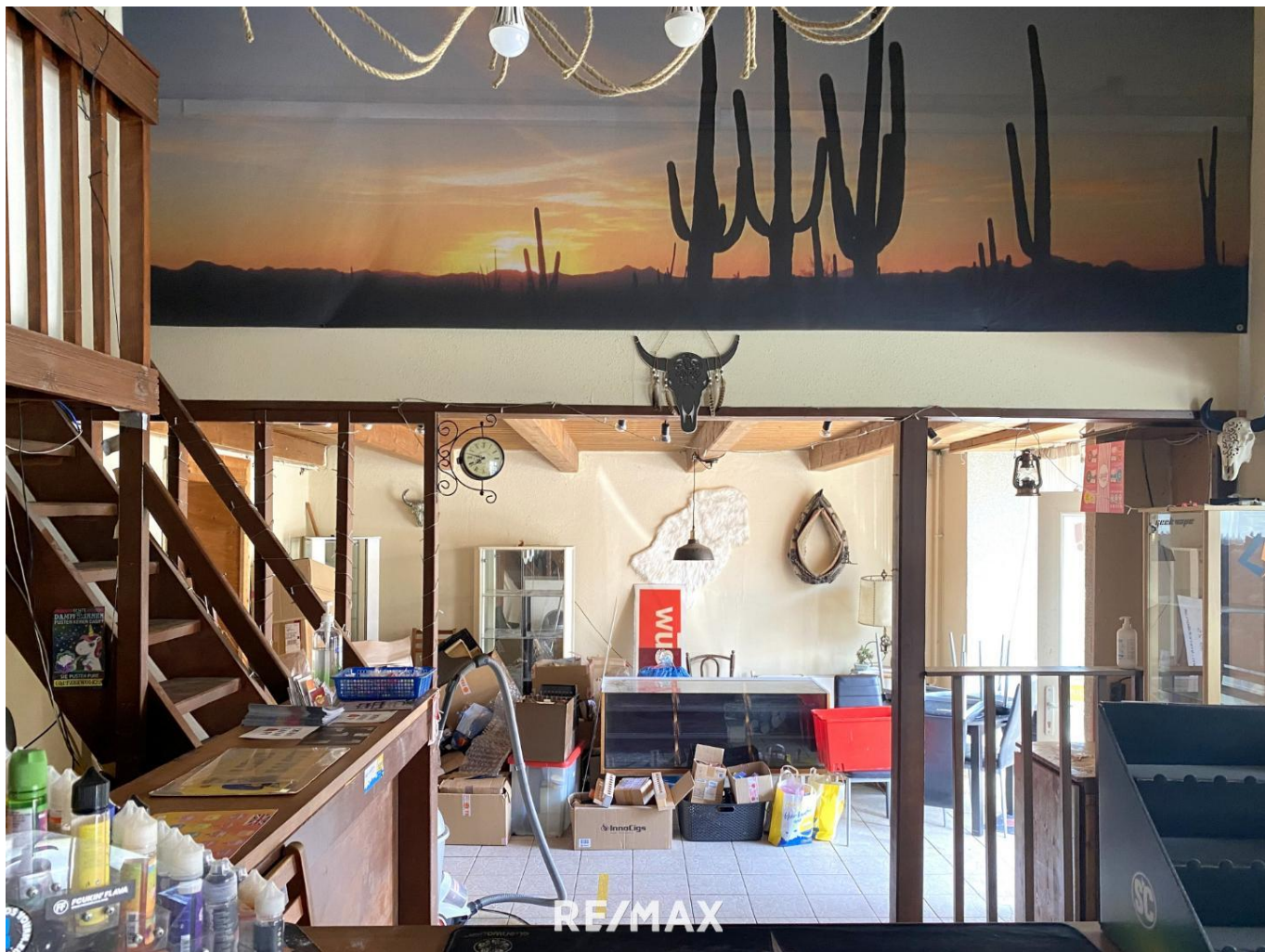
Doris Deutsch

Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

H +43

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







Objektbeschreibung

Willkommen in Klosterneuburg – genauer gesagt an der pulsierenden Hauptschlagader der Stadt. Dort, wo täglich über 15.000 Sichtkontakte passieren, steht dieses Geschäftslokal mit ca. 70 m² und wartet auf ein neues Kapitel. Ob als repräsentativer Verkaufsraum, charmantes Planungsbüro oder stilvoller Dienstleistungspunkt – hier sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Nur eines ist ausgeschlossen: Gastronomie bleibt bitte draußen.

Lage, Lage, Frequenz.

Direkt an der Hauptstraße, einen Katzensprung vom absoluten Zentrum entfernt, mit hervorragender Sichtbarkeit durch große Glasfronten – wer hier einzieht, geht sicher nicht unter, alle könnten auf Ihr neues Geschäft blicken. Die Lage punktet mit hoher Kaufkraft und einem bestens etablierten Umfeld.

Was glänzt, braucht manchmal Politur.

Ja – dieses Lokal ist kein Frischling, aber die Substanz ist solide, doch der Zustand ist eindeutig: kernsanierungsbedürftig. Hier braucht es Herz, Hirn und Budget. Wer aber bereit ist, zu investieren, wird mit einem Standort belohnt, der seinesgleichen sucht. Raumhöhen von fast vier Metern in den vorderen Räumen und ein großzügiger Grundriss bieten die perfekte Leinwand für Ihre Vision.

Zwei große Verkaufsräume, eine kleine Küche sowie ein Minibad, ein weiterer Raum im hinteren Bereich, sowie ein direkter Zugang zu einem geräumigen Keller im Ausmaß von ca. 68 m². Dazu kommt eine Miniwohnung im Ausmaß von ca. 28 m², bestehend aus Küche und Bad – bisher eher als Lager genutzt, aber durchaus wandelbar.

Kurzum: Wer Mut zur Vision und ein Händchen für gute Lagen hat, der findet hier eine Spielwiese der Möglichkeiten. Kein Glaspalast, noch nicht. Aber ein Rohdiamant mit unschlagbarer Präsenz.

Der Preis: € 279.000,-- Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 126.8 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm D
ebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa

Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)