

## **Neuwertige Gewerbeimmobilie Nähe B 41 mit Garagen, Stellplätzen & Grünfläche**



**Objektnummer: 960/71886**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3950 Dietmanns               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1994                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 151,00 m²                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 119,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,13                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 236.400,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

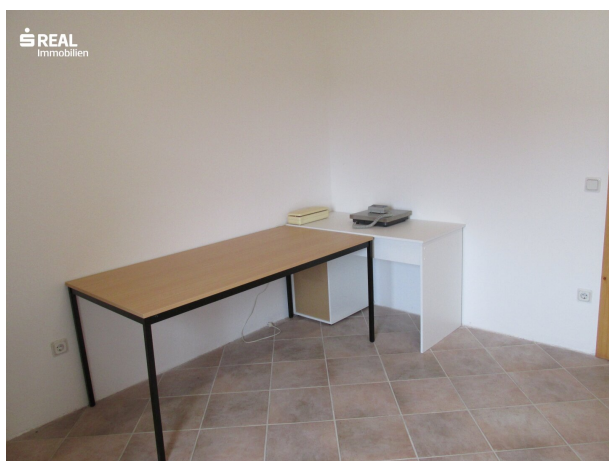
s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26257  
H +43 664 88643685







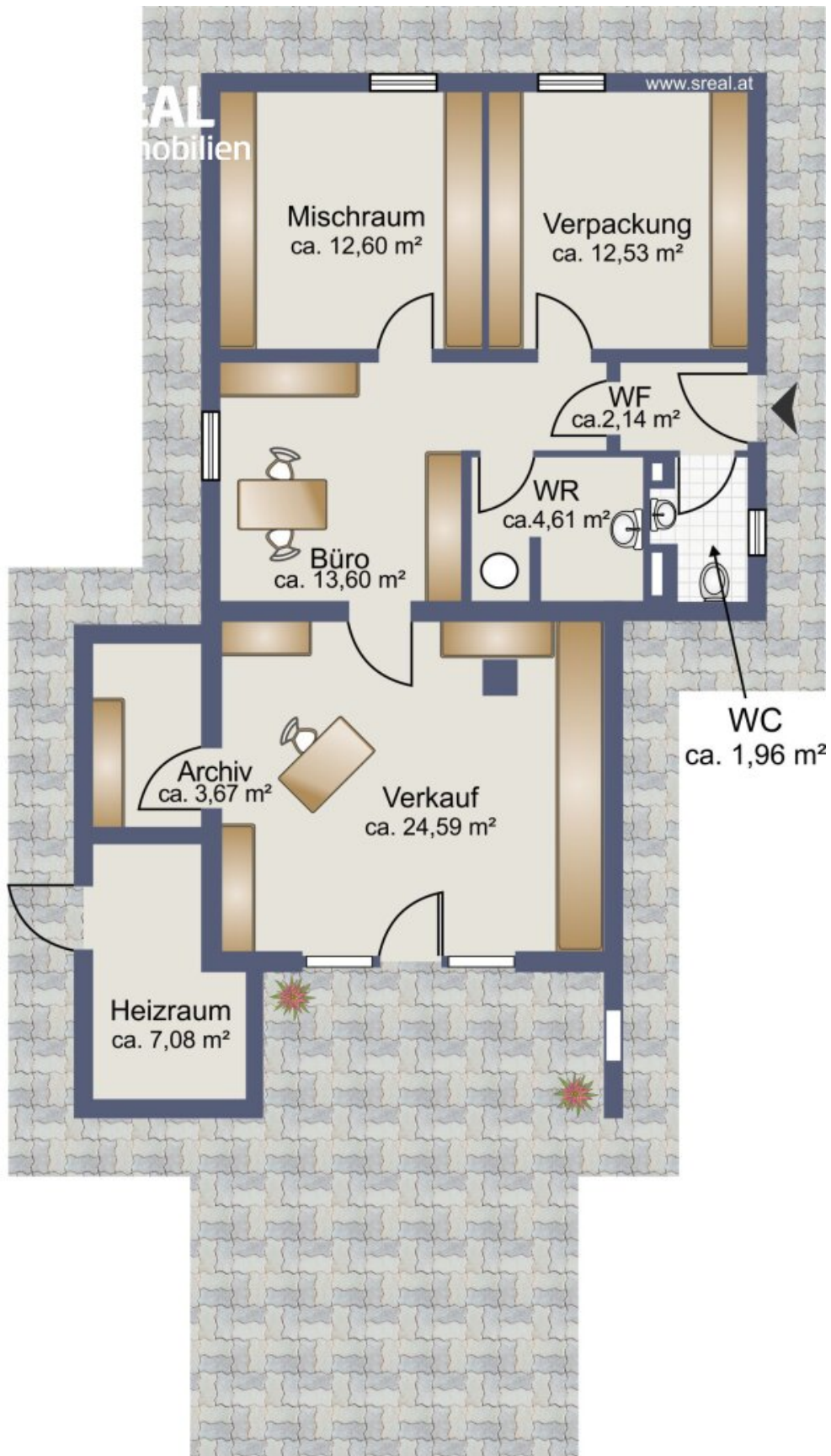












Skizze ca. 82,78 m<sup>2</sup>



Skizze ca. 68,12 m²

## Objektbeschreibung

Willkommen in Dietmanns Nähe Gmünd, ein Ort im schönen Waldviertel, der Ihnen die perfekte Gelegenheit bietet, Ihre geschäftlichen Träume zu verwirklichen.

Diese neuwertige Gewerbeimmobilie mit einer großzügigen Fläche von ca. 151 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet ein modernes, flexibles Raumkonzept, ideal für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Praxis/Ordination, Handel, Dienstleister, Produktionsstätte oder Lager. Ihre kreativen Ideen finden hier den optimalen Raum zur Entfaltung und dank der flexibel nutzbaren Räume können Sie die Gestaltung ganz nach Ihren Bedürfnissen anpassen. Die Immobilie befindet sich widmungsmäßig im Bauland Betriebsgebiet (BB).

Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Fliesenböden sorgen für eine ansprechende Optik und sind pflegeleichte Oberflächen. Die Beheizung erfolgt durch eine zentrale Gasheizung.

Die zwei Gebäude in Massivbauweise teilen sich auf in:

Hauptgebäude mit ca. 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche: Einladender Eingang, Verkauf, Büro, Wirtschaftsraum, Vorraum, Kunden-WC, zwei Arbeits-/Produktionsräume, Heizraum und Archiv.

Nebengebäude mit ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche: 3 Räume vorhanden, nutzbar als 1 Lager mit 2 Garagen oder optional zB. alle 3 Räume nutzbar als Lagerfläche.

Für Ihre Fahrzeuge stehen neben den zwei Garagen auch 5-10 Stellplätze zur Verfügung. Beide Gebäude verfügen über eine eigene Zufahrt. So sind Sie in jeder Hinsicht bestens aufgestellt – egal ob Sie Kunden empfangen oder Ihre Waren transportieren müssen.

Sie profitieren zudem von einer guten Verkehrsanbindung durch die Nähe zu Bus und Bahnhof, dass Ihnen und Ihren Kunden eine einfache Erreichbarkeit garantiert.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre neue Gewerbeimmobilie in Dietmanns. Hier treffen moderne Ausstattung, Flexibilität und eine hervorragende Lage aufeinander, direkt neben der Landesstraße gelegen und leicht erreichbar über die B 41, gut sichtbar für Kunden und Lieferanten. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von der Qualität dieser Immobilie selbst zu überzeugen! Der Weg zu Ihrem neuen Geschäftserfolg beginnt hier.

Der Nettokaufpreis dieser Liegenschaft beträgt € 197.000,00 zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109849?accessKey=673a>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap