

**2522 Oberwaltersdorf Ordination und Wohnung in einem  
Haus in Topzustand**



IMG\_20251105\_091939

**Objektnummer: O2100166927**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €

### Infos zu Preis:

fix

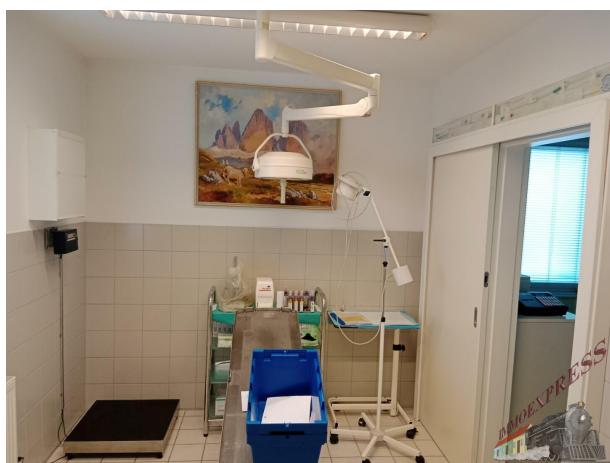
### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Die Büro- und Ordinationsfläche in Oberwaltersdorf befindet sich in einer erstklassigen Lage, die sich durch eine exzellente Infrastruktur auszeichnet.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine abwechslungsreiche gastronomische Szene, die sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden attraktiv sind.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, was die Erreichbarkeit des Standorts sowohl für Mitarbeiter als auch Besucher erleichtert.

Die Toplage bietet zudem Potenzial für eine Umgestaltung in ein Einfamilienhaus und verspricht somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer lebendigen und gut vernetzten Umgebung.

**Im EG :** befindet sich die Ordination ( Tierarztpraxis)

Warteraum, WC, Behandlungsraum, OP, Käfigraum, Lager

**Im OG :** befinden sich die privaten Wohnräume,

VZi, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Komplettküche, Wirtschaftsraum, Fliesenbad WC

Die Grundgröße beträgt 500m<sup>2</sup>

Weiters sind Kundenparkplätze, ein Garten, ein Innenhof, sowie Lager und ein Heizraum vorhanden. Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung.

**Kaufpreis € 385,000,-**

Bitte beachten Sie die Kaufnebenkosten : Grunderwerbsteuer 3,5% , GB Eintragung 1,1%

Maklerhonorar 3,6 % sowie Kosten für Notar/ RA bzw. etwaige Finanzierungsnebenkosten.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaßlerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaßlerInn auf Anfrage gerne.