

**Büro- /Geschäftslokal unweit Pressbaumer Zentrum inkl. 2 PKW-Stellplätzen**



**Objektnummer: 4093**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3021 Pressbaum                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 35,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 35,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 37,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,97                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 175.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 90,40 €                          |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 57,60 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

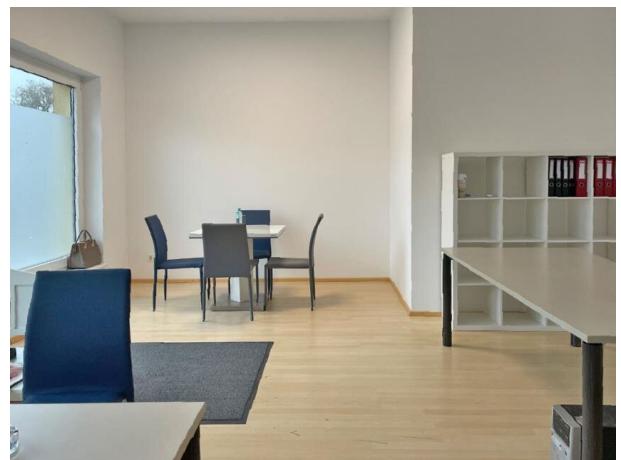
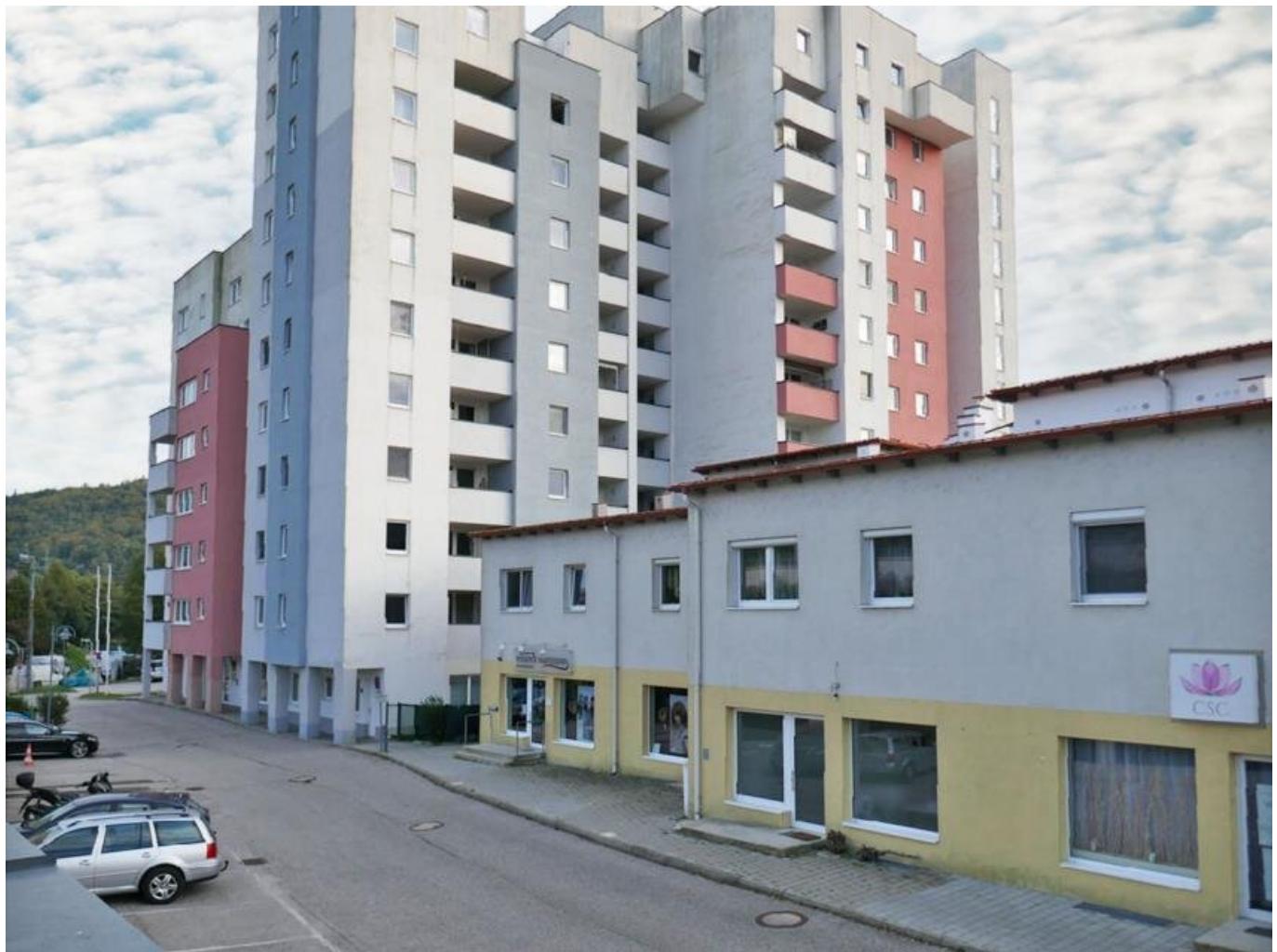
## Ihr Ansprechpartner



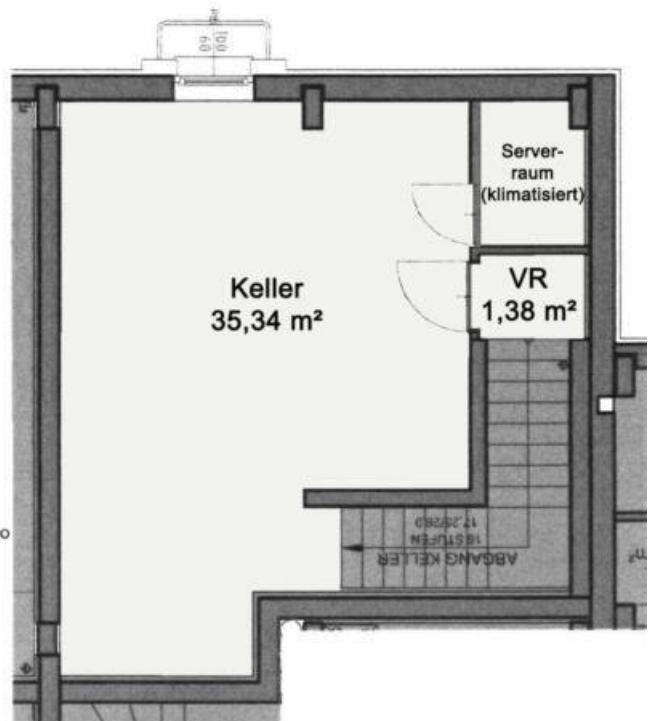
**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 1414







# Objektbeschreibung

Das angebotene Geschäftslokal liegt etwa einen Kilometer außerhalb des Pressbaumer Stadtzentrums in einer bekannten Wohnanlage, die aus einem hohen Wohnturm mit 67 Wohnungen, einem kleineren Block mit 17 Wohnungen, einem Wohnhaus mit vier Wohnungen, weiters 11 Maisonetten, 14 Reihenhäusern und insgesamt sechs Geschäftslokalen sowie den dazugehörigen, vorgelagerten Parkplätzen besteht.

Das Lokal besteht aus dem knapp 30 m<sup>2</sup> großen Gassenlokal, einem Vorraum zu WC und Kellerstiege, einem kleinen Vorraum zum Keller und einem Lagerkeller mit einem separaten, klimatisierten Serverraum. Grundsätzlich gibt es im Wohnungseigentumsvertrag keine Branchenbeschränkung, diese ist jedoch aufgrund der Lage in einem Wohngebiet (Kerngebiet) sowie der vorhandenen Ausstattung ohnehin gegeben.

Der nächste Supermarkt sowie eine Bushaltestelle der Linie 454 liegen 300 Meter stadteinwärts, der Kreisverkehr mit Auffahrt zur Westautobahn Richtung Wien und St. Pölten nur 50 Meter weiter. Zur Wiener Stadtgrenze gelangt man über die Autobahnauffahrt Pressbaum (A1) in einer Viertelstunde, die Landeshauptstadt St. Pölten ist in rund 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Bahnstation Dürrwien mit S-Bahn-Verbindungen Richtung Wien bzw. Neulengbach erreicht man nach 500 Metern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <9.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m

Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap