

## **PREMIUM-Bürohaus im Kremstal samt Top-Wohnung VST-abzugsfähig**



**Objektnummer: 7879/78**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>            | Büro / Praxis              |
| <b>Land:</b>           | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 4552 Wartberg an der Krems |
| <b>Zustand:</b>        | Neuwertig                  |
| <b>Möbliert:</b>       | Teil                       |
| <b>Alter:</b>          | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 600,00 m²                  |
| <b>Bäder:</b>          | 2                          |
| <b>WC:</b>             | 3                          |
| <b>Stellplätze:</b>    | 17                         |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 799.000,00 €               |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                            |

Kaufpreis netto zzgl 20% USt vst-abzugsfähig

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

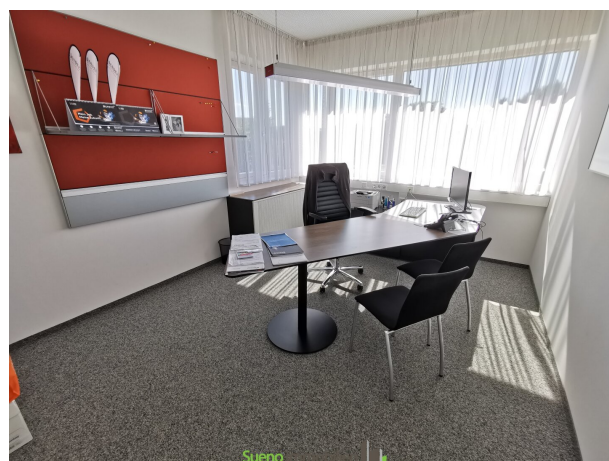
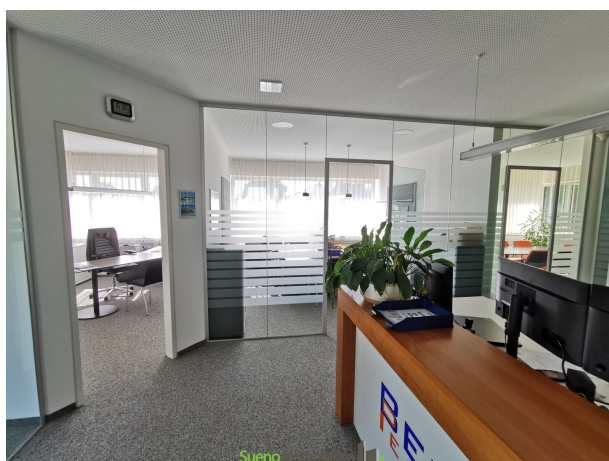
## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems



















**Sueno Immobilien**

...wir erfüllen Wohnträume



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:

**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilitentreuhänder  
und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**

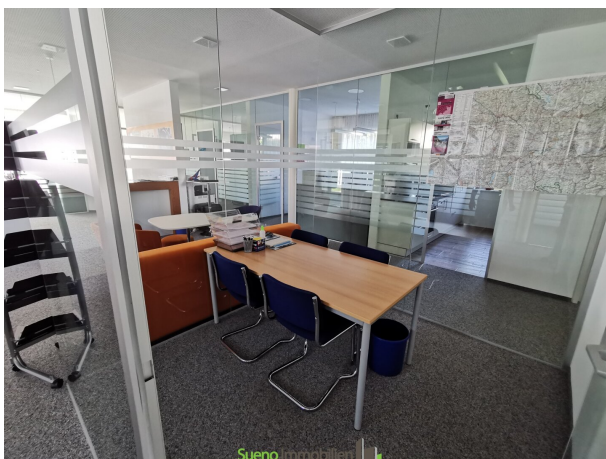


info@sueno.at

**Sueno Immobilien**



www.sueno.at













# Objektbeschreibung

TOP-Immobilie für das perfekte (Freiberufler)Büro oder (Arzt)Praxis oder Therapieräume.

Ideal geeignet für Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater, Arzt, Masseur, Physiotherapeut, Psychotherapie, etc.

Die Highlights in Kürze:

- **OBJEKT VORSTEUER-ABZUGSFÄHIG/ust-frei erwerbbar!**
- Moderne und helle Büro-/Therapieräume
- Gebäude mit 3 Etagen: KG, EG, OG - Pro Etage ca. 200m<sup>2</sup> Fläche
- Tolle Wohnung im OG samt Loggia mit Dachflächenfenster ca. 100m<sup>2</sup>
- 2 Gästezimmer im OG - ca 25m<sup>2</sup>
- 2 Techniker-Räumlichkeiten im OG - ca. 63m<sup>2</sup>
- Ausreichend Stauraum im Keller
- Ausreichend Parkflächen mit 5 Stellplätzen direkt beim Eingang und 12 Stellplätzen im Carport
- Schallabsorbierende Decken
- High-End-Fenster
- E-Ladesäule/Wallbox

- Bus-System am neuesten Stand
- und viele weitere Features mehr...

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap