

**NEUER PREIS: Hier werden Sie gesehen! Top  
Geschäftsfläche im Erdgeschoß, mit Parkplätzen in der  
Schärdinger Vorstadt zu Verkaufen!**

**VKB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 4346**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4780 Schärding Vorstadt
<b>Nutzfläche:</b>	189,42 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

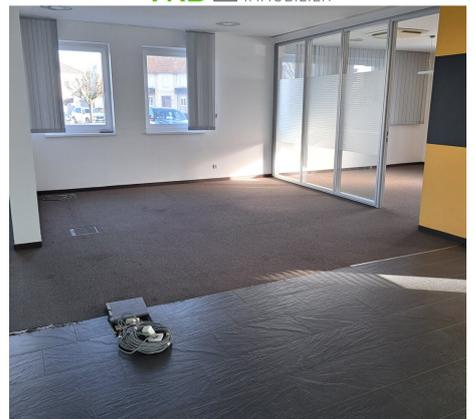


### Hermann Langanger

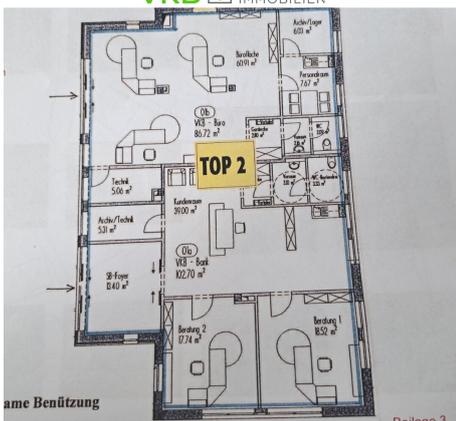
VKB-Immobilien GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 47  
4600 Wels

T +43 732 7637-  
H +43 676 83 667 782

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







## Objektbeschreibung

Großzügiges Geschäftslokal/Büro/Praxis im Erdgeschoß in der Schäringer Vorstadt wird verkauft!

### LAGE:

Die Geschäftsräume liegen an einer frequentierten Straße, im Erdgeschoß, barrierefrei, mit guten Werbemöglichkeiten in Schäringer-Vorstadt. Durch die gute Lage können Sie Ihr Unternehmen bestens positionieren.

Derzeit vermietet, ab 1.1.2025 bestandsfrei.

### BESCHREIBUNG:

Die moderne Ausstattung mit zeitlosen Fliesenböden und schicken Glaselementen bietet vielen Branchen ein optimales Ambiente. Durch die Nachbarschaft würde auch eine Arztpraxis o.ä. gut dazupassen. Die Praxis bzw. das Büro bietet mit seiner Größe von ca. 190 m<sup>2</sup> ein sehr gutes Raumangebot. Aufgeteilt ist dieses, ebenerdig und barrierefrei mit viel Lichteinfall und hellen Räumen. Im Eingangsbereich befindet sich ein Großraumbüro, des weiteren stehen 5 Arbeitsräume sowie 2 Nebenräume zur Verfügung. Die Einheit verfügt über eine kleine Teeküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowellenherd sowie 2 WC-Einheiten für Damen und Herren.

Vor dem Haus stehen Ihren Kunden ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Zur Einheit selbst gehören 5 KFZ-Abstellplätze.

Der Energieausweis weist einen HWB von 15,4 kWh/m<sup>2</sup>a, sowie fGEE 0,70 aus.

Kaufpreis VB: 265.000.- Euro

#### BETRIEBSKOSTEN:

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. € 481,48.- die Heizkosten betragen derzeit € 124,27.- Verwaltungsentgelt € 70,74.-

Bauzins lt. Baurechtsvertrag der bis 31.12.2107 mit Verlängerungsoption läuft, beträgt € 1375,20.- Gute Abschreibungsmöglichkeiten!

#### BESICHTIGUNG:

Für weitere Fragen sowie eine gemeinsame Besichtigung steht Ihnen Herr Hermann Langanger, unter der Telefonnummer 0676 83 667 782 gerne zur Verfügung!

#### PROVISION:

3% vom Verkaufspreis zusätzlich 20% Ust.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis der VKB-Immobilien GmbH zum Auftraggeber, der Volkskreditbank AG, wird hingewiesen.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

#### BESICHTIGUNG:

Für weitere Fragen sowie eine gemeinsame Besichtigung steht Ihnen Herr Hermann Langanger, unter der Telefonnummer 0676 83 667 782 gerne zur Verfügung!

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <5.500m  
Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap