

## **Geschäftslokal mit Potenzial, inklusive 2 PKW Stellplätze in Himberg**



**Objektnummer: 4653**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2325 Himberg                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2009                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 95,22 m <sup>2</sup>             |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 74,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 1,36                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 485.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aleksandar Mihajlovic

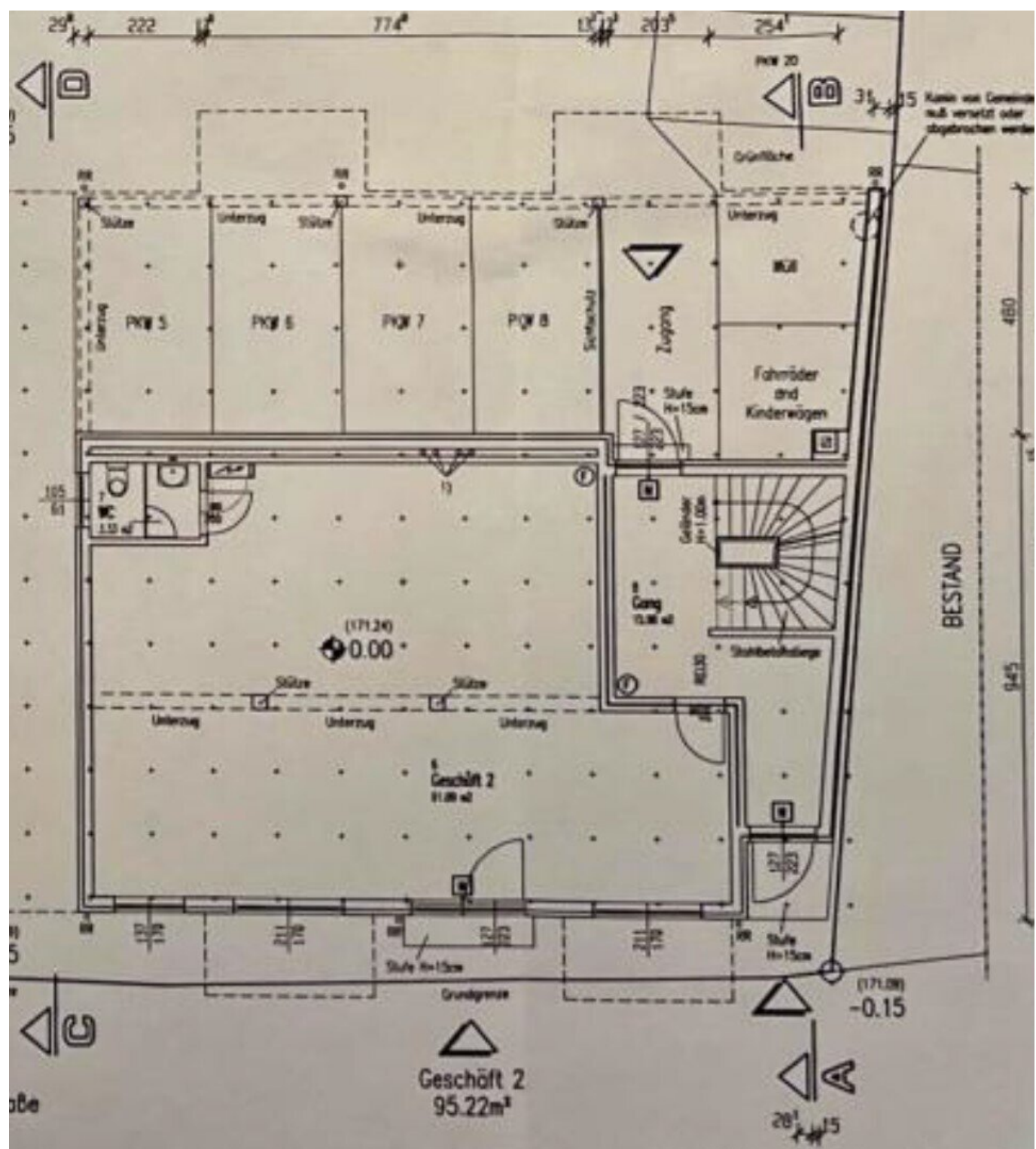
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Geschäftslokal mit viel Potenzial in zentraler Lage von Himberg

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal im Herzen von Himberg. Die erstklassige Lage mit hoher Frequenz macht diese Immobilie ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, wie Verkaufsfläche, Geschäftsladen, Büro oder Shop. Der straßenseitige Eingang mit großen Fensterfronten sorgt für lichtdurchflutete Räume und eine einladende Atmosphäre und bietet optimale Sichtbarkeit für Ihre Kunden.

Das Lokal besteht aus zwei großzügigen und hellen Räumen, einer kleinen Küche sowie einem Bad mit Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, und zwei KFZ-Stellplätze, die in dieser zentralen Lage einen besonderen Vorteil darstellen. Ein Teil der Immobilie wird derzeit als Galerie genutzt, was die Flexibilität und den besonderen Charakter des Objekts hervorhebt.

Die hervorragende Lage im Herzen Himbergs bietet eine ideale Grundlage für Ihr Vorhaben. Ob Verkaufsraum, Büro oder Shop – dieses Geschäftslokal lässt sich flexibel nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich eine Immobilie mit viel Potenzial und großem Entwicklungsspielraum. Im Kaufpreis sind außerdem ein Kellerabteil und zwei KFZ-Abstellplätze inbegriffen, die zusätzlichen Komfort und praktische Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <7.500m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap