

| BÜRO | PRAXIS | GESCHÄFT IM GRÜNEN



Objektnummer: 1148617

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstrasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3800 Göpfritz an der Wild
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,55 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,75
Kaltmiete (netto)	600,00 €
Kaltmiete	700,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	140,00 €

Ihr Ansprechpartner



Elina Schnaider

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 113 71 86
H +43 660 113 71 86
F +43 1 35 600 10

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

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

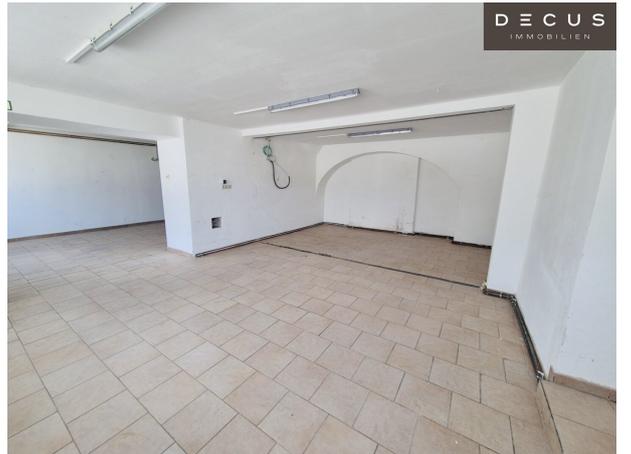
DECUS
IMMOBILIEN



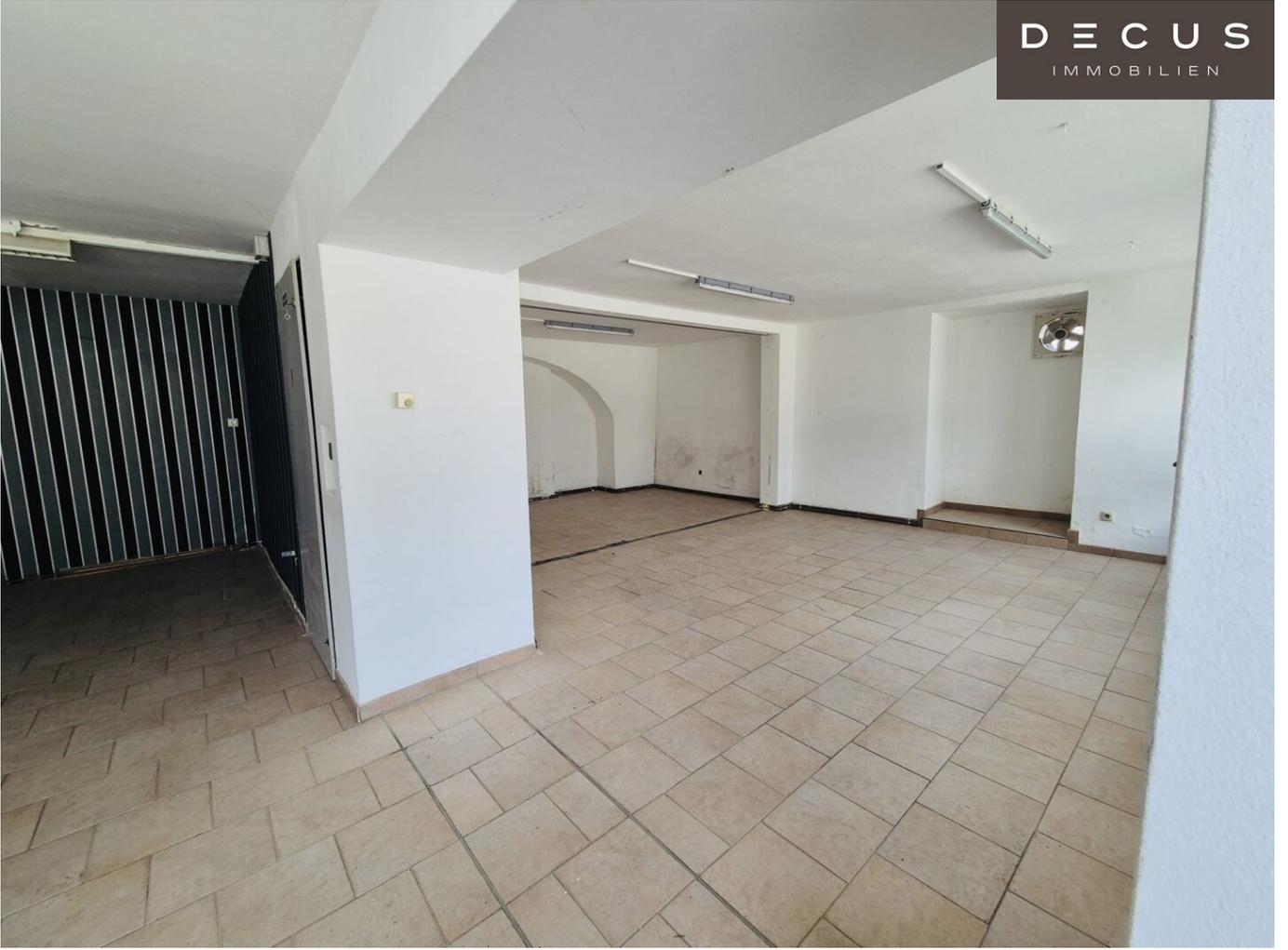
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



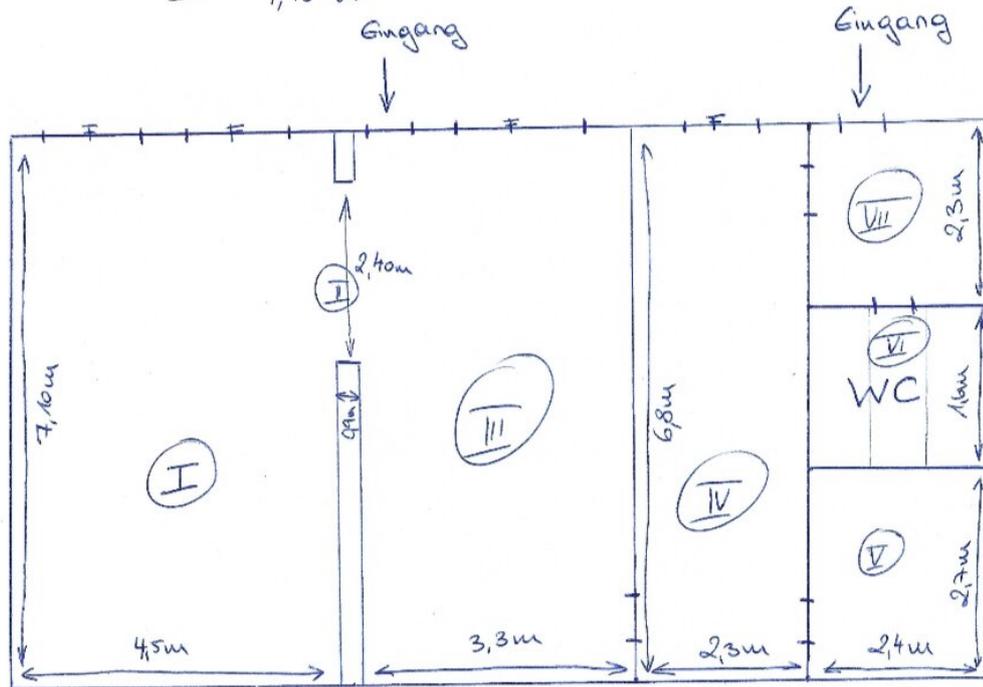


I 3,95 m²
 II 2,16 m²
 III 22,58 m²

IV 15,64 m²
 V 6,43 m²
 VI 6,9 m²
 VII 4,98 m²

Σ 90,55 m²

(F= Fenster)



Objektbeschreibung

Diese charmante Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines traditionellen Gebäudes direkt an einer gut frequentierten Hauptstraße im Waldviertel – unmittelbar neben einer GENOL-Tankstelle, was für zusätzliche Kundenfrequenz sorgt. Das Objekt bietet großes Potenzial für kreative Nutzungsideen – sei es als Büro, Praxis, Atelier oder Verkaufsfläche. Die Einheit umfasst mehrere Räume mit großzügigen Fensterfronten zur Straße hin sowie Sanitäranlagen im hinteren Bereich. Besonders hervorzuheben ist die hohe Sichtbarkeit durch die zentrale Lage und die Nähe zu Infrastruktur und Parkmöglichkeiten.

Highlights:

- Sanierungsbedürftig: Ideal für Handwerker, Investoren oder kreative Unternehmer mit Visionen
- Hervorragende Lage: Direkt an der Straße gelegen, mit Kundenfrequenz durch nahegelegene Tankstelle
- Eigene Sanitäreinrichtungen vorhanden
- Großzügige Fensterflächen – perfekt für Werbezwecke oder lichtdurchflutetes Arbeiten
- Flexible Raumaufteilung möglich

Ausstattung:

- Fliesenboden
- Anschlüsse für Wasser, Strom und Heizung vorhanden
- Toilette und Waschbereich
- Getrennte Räume (z. B. für Büro und Lager)
- Solider Altbau mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im Herzen des Waldviertels, einer Region bekannt für ihre Natur, Ruhe und dennoch gute Anbindung. Durch die direkte Nähe zu anderen Gewerbebetrieben ist eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit gewährleistet.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Elina Schnaider** unter der Mobilnummer **+43 660 113 71 86** und per E-Mail unter **schnaider@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <6.250m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Sonstige

Bank <250m

Polizei <6.250m

Post <250m

Geldautomat <7.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap