

HALLE - FIRMENSITZ - GESCHÄFTSFLÄCHE mit Parkplätzen in bester Frequenzlage



straßenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95158

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	403,00 m²
WC:	2
Stellplätze:	7
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

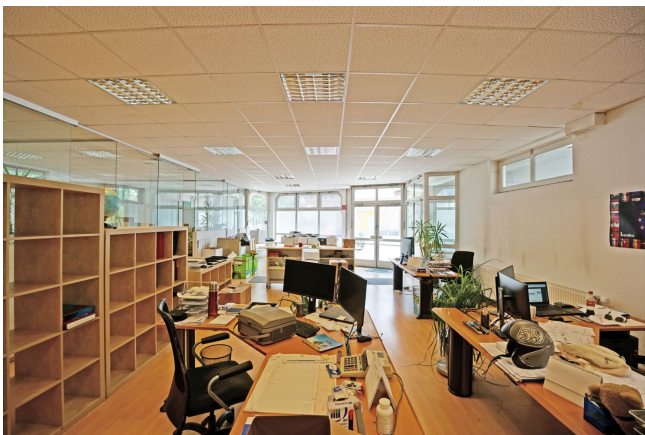


KommR Rudi Dräxler

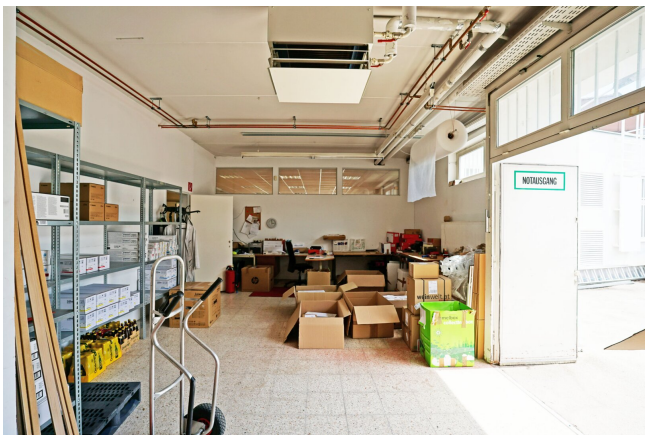
Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 136 2400

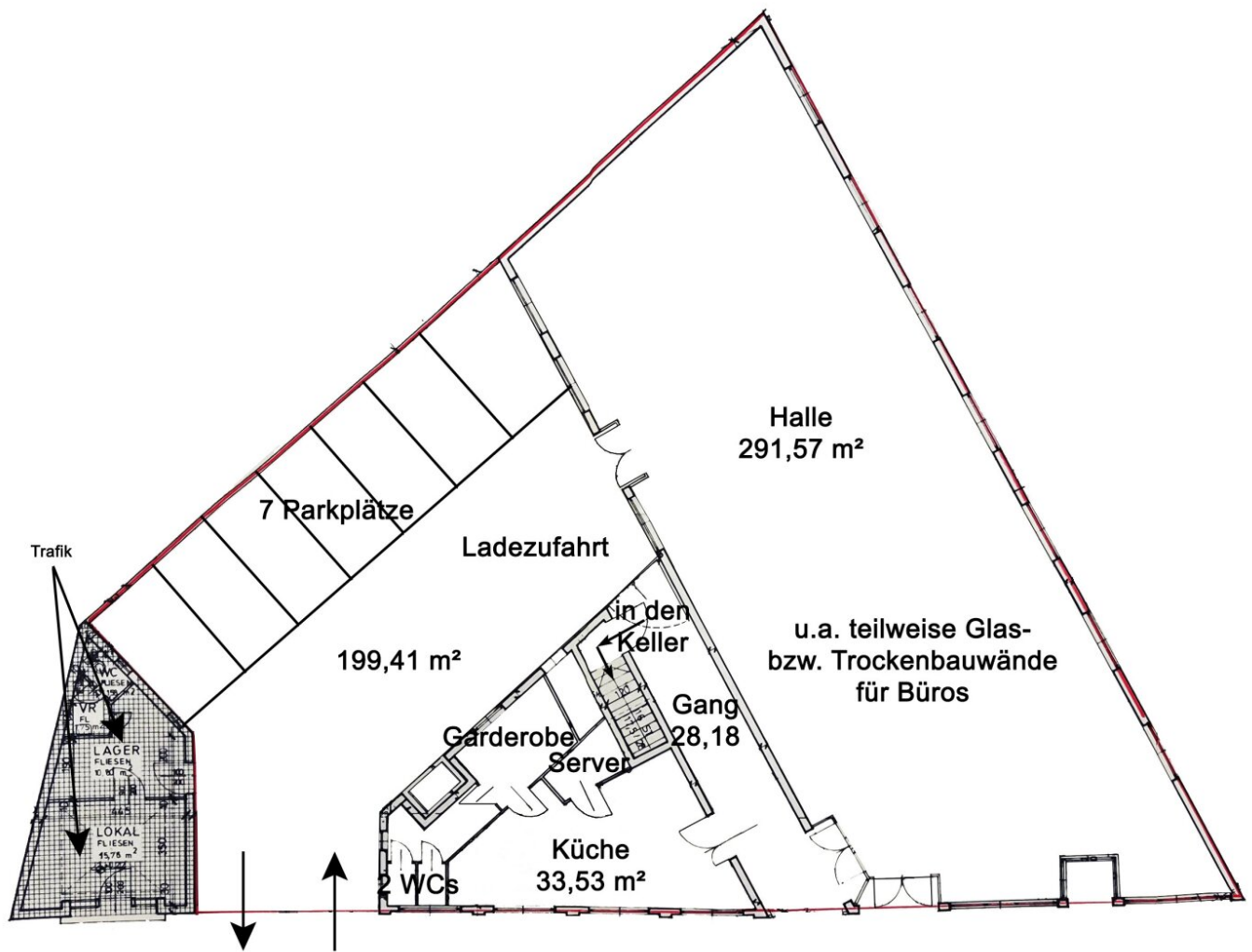


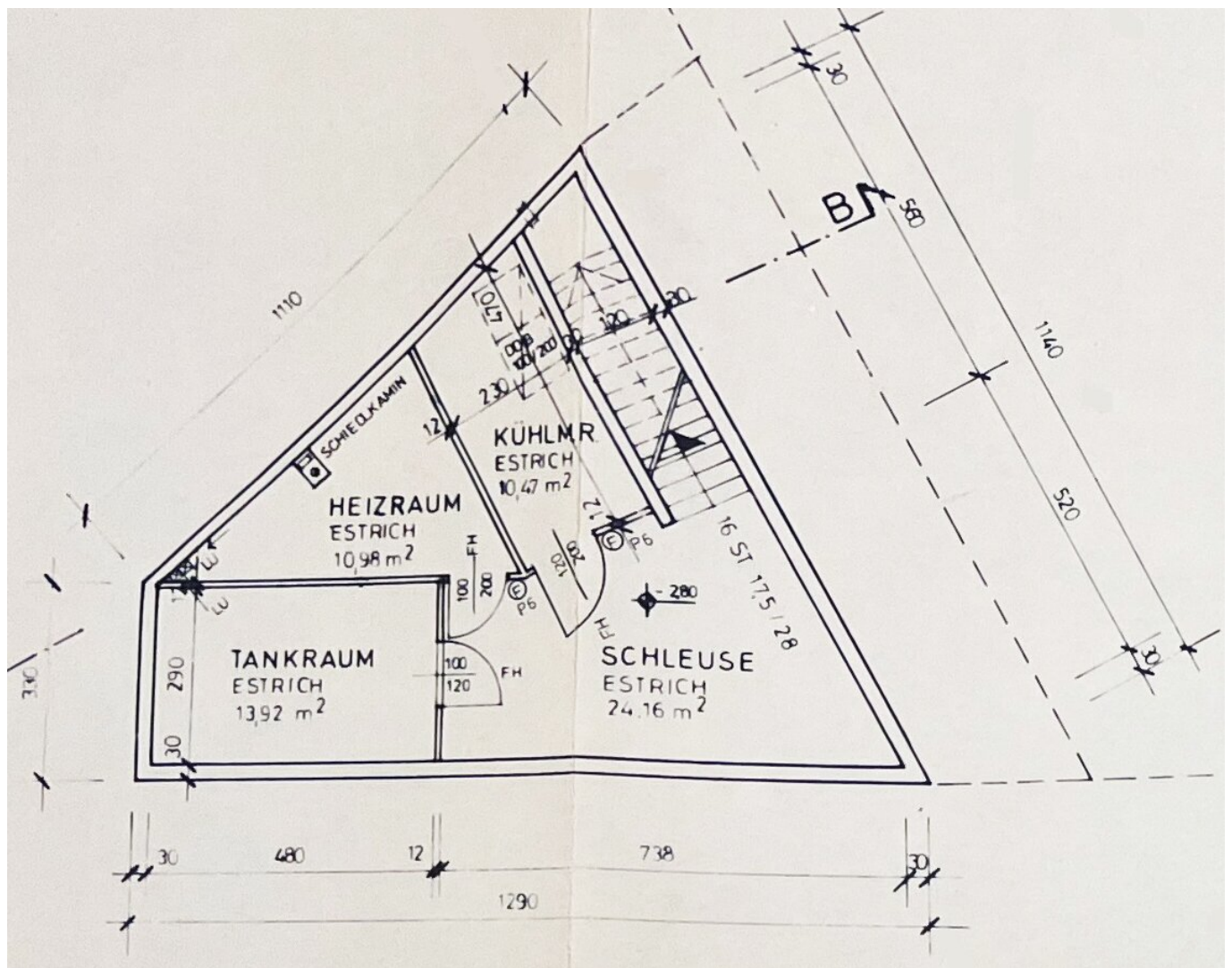












Objektbeschreibung

Das **Firmengebäude** liegt, südseitig ausgerichtet, unmittelbar **an der Hauptstraße bzw. Bundesstraße B44 im Zentrum Pressbaums** und seiner Nachbargemeinde **Tullnerbach**, somit **in ausgezeichneter Frequenzlage**.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Fleischhauer, Billa, neuer Spar, Drogeriemarkt, Apotheke - und natürlich die am gleichen Grundstück befindliche Trafik) sowie sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeindezentrum, Ärzte und Gastronomiebetriebe sind im nahen Umkreis angesiedelt.

Der **Bahnhof Tullnerbach–Pressbaum** mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien und St. Pölten liegt nur wenige **Gehminuten** entfernt. Eine Bushaltestelle Richtung Purkersdorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die **Wiener Stadtgrenze** erreicht man sowohl über die Autobahnauffahrt Pressbaum der A1 sowie über die Bundesstraße in rund **zehn Autominuten**.

Ursprünglich wurde der **Gebäudekomplex im Jahre 1988/89 in massiver Bauweise** als Zielpunkt-Filiale **errichtet**, wobei das kleine Häuschen links der Hofeinfahrt damals wie heute eine Tabak-Trafik war. Nachdem die Zielpunkt-Filiale zuspernte, hat man das Gebäude **in einen Firmensitz** (Druckersupport und Verbrauchsmaterialien) **mit Büros und Lagerhalle umfunktioniert**.

Dafür wurde die große Verkaufshalle sowohl durch Trockenbauwände als auch durch Glaselemente in ein Großraumbüro, mehrere kleinere Büro sowie eine Lagerhalle unterteilt. Hier ist auch ein weiterer Eingang möglich. Ein früherer, straßenseitiger Lagerraum wurde in einen Aufenthaltsraum mit Küchenzeile umfunktioniert, weiters gibt es noch die ehemalige Garderobe sowie die Toilettenanlage mit Waschraum und zwei getrennten WC-Kabinen. Im Teilkeller sind Heiz- und Öllagerraum untergebracht, kürzlich wurde eine **neue Ölheizung von Hoval mit Brennwertgerät** eingebaut. Außerdem gibt es dort noch einen weiteren, kleineren Lagerraum. Sehr praktisch sind auch die sieben Parkplätze im eigenen Hof.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap