

Verkauf im Bieterverfahren!



Ansicht von der Straße aus

Objektnummer: 1084

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	163,00 m ²
Verkaufsfläche:	70,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	68,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

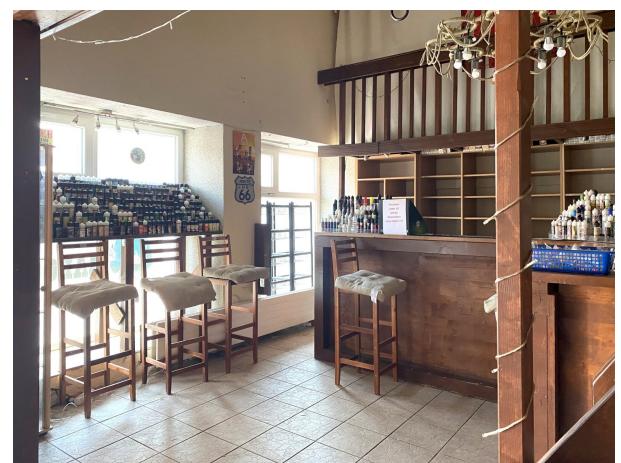
Ihr Ansprechpartner

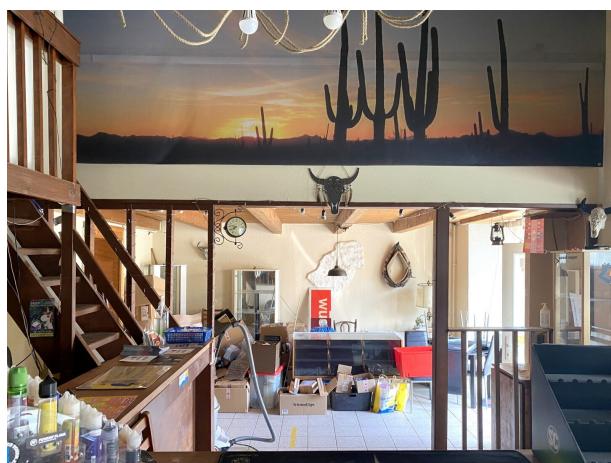


Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06
H +43 664 22 98 981







Objektbeschreibung

Ihr Standort. Ihre Idee. Ihr Auftritt.

In Klosterneuburg fast am Hauptplatz, direkt an der Hauptstraße mit täglich rund 15.000 Sichtkontakte, steht ein Geschäftslokal mit großem Potenzial zum Verkauf. Ein Standort, der Unternehmerinnen und Unternehmer ebenso anspricht wie Menschen, die gerade den Schritt in die Selbstständigkeit wagen.

Das Objekt umfasst insgesamt rund **137 m² Geschäfts- und Lagerfläche sowie zusätzlich etwa 26 m² in Form einer kleinen Einheit mit Küche und Bad**, die bisher als Lager genutzt wurde, aber flexibel umgestaltet werden kann. Große Glasfronten, eine hohe Frequenzlage und Raumhöhen von fast vier Metern schaffen die Basis für ein Konzept mit starker Ausstrahlung. Gastronomie ist leider nicht möglich.

Die Lage spricht für sich: hohe Präsenz, ein kaufkräftiges Umfeld, etablierte Nachbarschaft und eine tägliche Frequenz, die traditionelle Werbung fast ersetzt. Wer hier einzieht, wird gesehen – ob als

- Dienstleister
- Händler
- Planungsbüro
- Atelier
- Studio
- Praxis
- Start-up
- Oder vieles mehr

Das Objekt ist sanierungsbedürftig, bietet aber eine solide Grundlage für Visionen. Die Raumaufteilung umfasst zwei große vordere Bereiche, weitere Flächen im hinteren Teil, direkten Zugang zu einem großzügigen Keller sowie die separate kleine Einheit. Ein Standort für Menschen, die aus Möglichkeiten etwas Eigenes schaffen möchten.

Da es sich um eine angeordnete Verwertung handelt, erfolgt der nächste Schritt ausschließlich über eine geregelte Weiterleitung der **drei bestgereihten Interessenten**. Ich übernehme daher die Erstinformation, Besichtigungskoordination und Sammlung der Angebote.

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt haben, melden Sie sich bitte umgehend direkt bei mir. Ich begleite Sie durch den Prozess und nehme Ihr Angebot entgegen.

Besichtigung nach Vereinbarung.

Richtpreis: 199.000 Euro

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap