

## **Verkauf im Bieterverfahren!**



Ansicht von der Straße aus

**Objektnummer: 1084**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	163,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	70,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	68,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,80 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

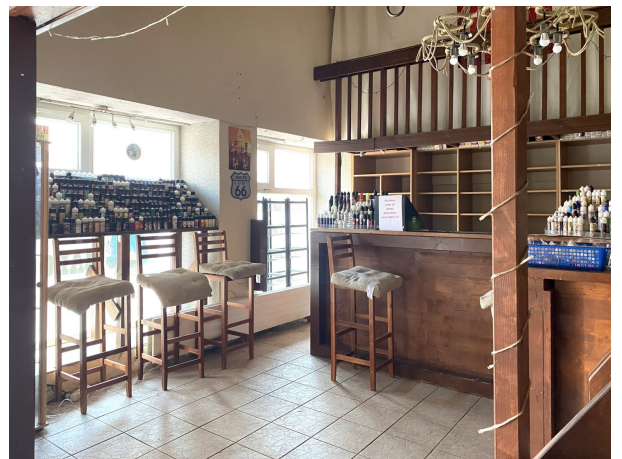


**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

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 Sichtkontakten, 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 m<sup>2</sup> Geschäfts- und Lagerfläche sowie zusätzlich etwa 26 m<sup>2</sup> 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 bestgereichten 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](mailto: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