Gewerbeobjekt in Angern an der March

Hauptraum

Objektnummer: 7719

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Angern an der March
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	97,00 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	191,67 €
Sonstige Kosten:	122,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

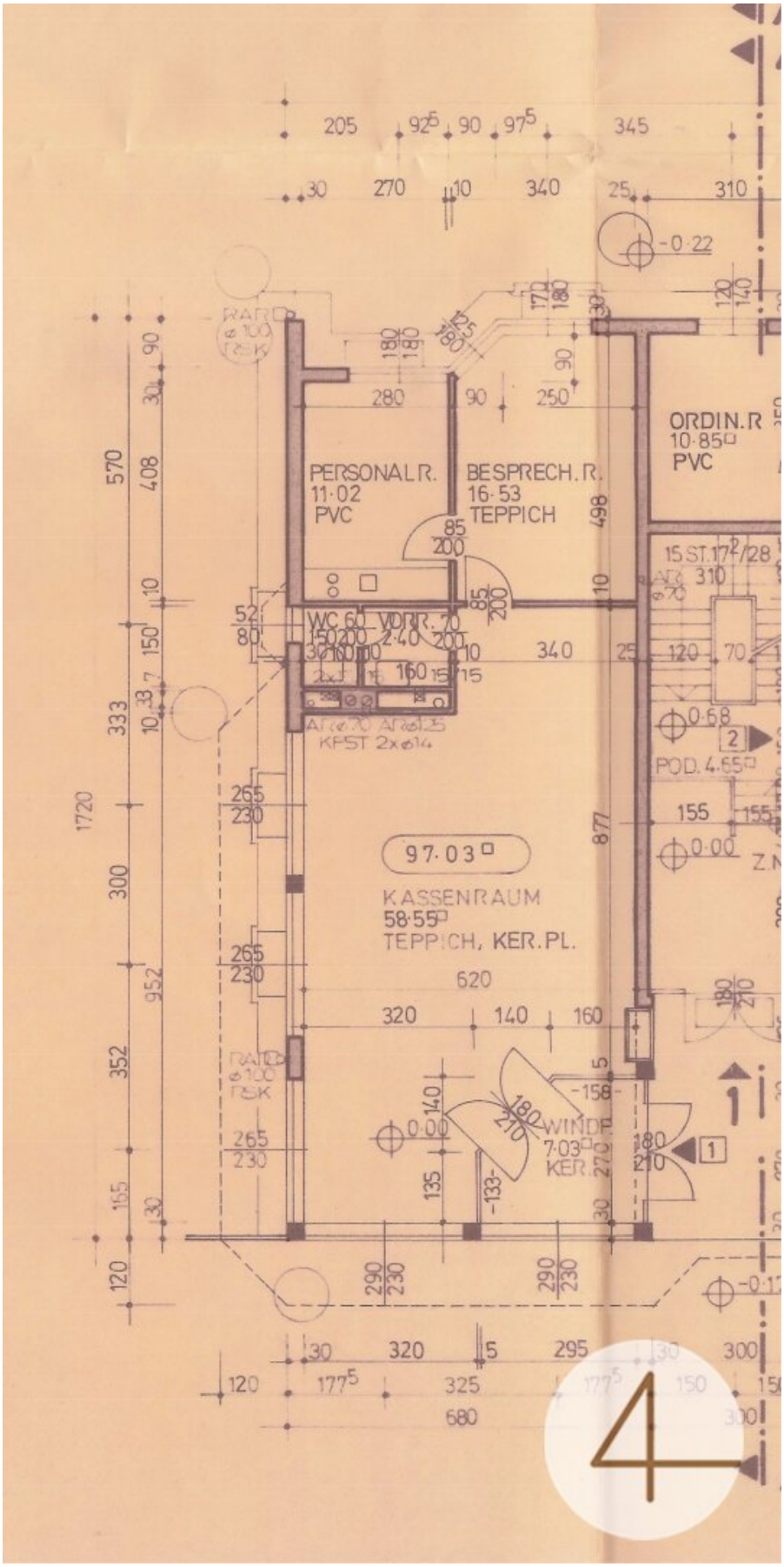
T 0664 / 750 51 772

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

4

4

4


PERSONAL R.
11·02
PVC
BESPRECH. R.
16·53
TEPPICH
ORDIN. R
10·85□
PVC
WC 60
VORR. 70
KPST 2x⌀14
97·03□
KASSENRAUM
58·55□
TEPPICH, KER. PL.
WINDF.
7·03□
KER.
POD. 4·65□
15 ST. 17/28
-0·22
0·58
0·00
-0·12

4

Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer großen Ordination/Büroräumlichkeiten oder Betriebsstätte mit Charme?

Kurzinformation für eilige Leser:

- **Geschäftsfläche von 97m2**
- **3PKW - Abstellplätze zugeordnet**
- **bestehend aus Eingangsbereich mit Windfang, großer Empfangsraum / Büro, Besprechungsraum, Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und WC mit Waschbecken**
- **Verfügbar: ab sofort**
- **geringe Betriebskosten**
- **fairer Preis**

Die Beschreibung:

Bei diesem sonnendurchflutetem Objekt können Sie ihrer Kreativität freien Lauf lassen!

Mitten im Herzen von Angern an der March erwartet Sie diese Immobilie, um Ihre Geschäftsidee oder bestehendes Geschäft zu verwirklichen/erweitern. Diese charmanten Räumlichkeiten sind im Erdgeschoss des Gebäudes und ebenso Barrierefrei erreichbar. Das Objekt bietet mit wenigen Handgriffen einige Optionen und ist daher für Betriebe wirklich

interessant. Der großzügige Schauraum / Empfangsraum würde sich ebenso in ein paar "Office-Plätze" umwandeln lassen. Durch die Zentrale Lage des Objektes werden auch Personen die sich auf der Durchreise befinden Ihr Geschäftslokal sehen/bemerken können.

Beheizung und Warmwasser:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt via Strom.

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen in Angern an der March:

- **Kindergärten:** Die Gemeinde verfügt über vier Kindergärten, die eine wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter sicherstellen.
- **Volksschule Angern:** Die Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung für die jüngsten Einwohner.
- **Bücherei:** Eine öffentliche Bücherei steht für alle Altersgruppen zur Verfügung und fördert die Lesekultur in der Gemeinde.

Gesundheitsversorgung in Angern an der March:

- **Gruppenpraxis Angern:** Allgemeinmedizinische Versorgung durch Dr. Franzin und Dr. Samadani-Langroudi.
- **Zahnarztpraxis Dr. Corneliu Höhl:** Facharzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde.
- **Physiotherapie Praxigemeinschaft Angern:** Physiotherapeutische Behandlungen für diverse Beschwerden.
- **Psychologische Praxis Mag. Anton Bock:** Klinischer Psychologe und Gesundheitspsychologe.

Einkaufsmöglichkeiten in Angern an der March:

- **Lokale Geschäfte:** Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fleischereien.
- **Heurige und Gasthäuser:** Zahlreiche Heurige und Gasthäuser laden zum Verweilen und Genießen regionaler Spezialitäten ein.
- **Wochenmärkte:** Regelmäßige Märkte bieten frische, lokale Produkte und fördern den direkten Austausch zwischen Erzeugern und Verbrauchern.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bahnverbindungen:

- **Regional-Express (REX1):** Diese Linie verkehrt zwischen Wien und B?eclav mit Halt in Angern an der March.

Busverbindungen:

- **Linie 526:** Verkehrt zwischen Gänserndorf und Angern an der March.
- **Linie 527:** Verbindet Angern an der March mit Ollersdorf und Stillfried.

Auto:

ca. 40 Minuten von der Wiengrenze entfernt

ca. 10 Minuten von Gänserndorf entfernt

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.