

## Kontakt



### akad. IM. Walter Seidl

Telefon : +43 732 265455  
 Mobil : +43 680 3042945  
 Fax : +43 732 265455  
 E-Mail : seidl@wsimmo.at  
 Büro : WS IMMO KG  
 Rechtsträger : geschäftsf. Gesellschafter  
 Adresse : 4060 Leonding, Im Doblerholz 23  
 Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2785/1450**  
 Objekt Typ: **Geschäft**  
 Bundesland: **Oberösterreich**  
 Adresse: **4060 Leonding**  
 Kaufpreis: **€ 395.000,-**  
 Verkaufsfläche:

## Beschreibung

### ca. 220m<sup>2</sup> große jahrelang Vermietete Geschäftsfläche mit großzügigem Lager

Vermietete Geschäftsfläche mit großzügigem Lager

Nutzfläche ca. 220 m<sup>2</sup>

Heizungsart Zentralheizung mit Fernwärme

Beziehbar nach Vereinbarung

WC 2

Zustand gut

Beschreibung

Dieser Verkauf richtet sich an Anleger, die sich langfristig eine Rendite sichern möchten.

Zum Verkauf steht ein Geschäftslokal in guter verkehrsgünstiger Lage.

Das Geschäft ist seit vielen Jahren an denselben Unternehmer ununterbrochen vermietet.

#### AUFTEILUNG

Der Verkaufsraum mit ca. 80 m<sup>2</sup> verfügt über eine großzügige Schaufensterfront, die eine optimale Werbepresenz bietet und dem Verkaufsraum eine helle und freundlich Atmosphäre verschafft.

Vom Verkaufsraum gelangt man in das Büro mit einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup>.

Das Büro verfügt über Tageslicht und eine separate Teeküche.

Vom Büro aus hat man direkten Zugang zu dem großzügigen Lagerbereich mit ca. 111 m<sup>2</sup>.

Dieser unterteilt sich in mehrere separate Lagerräume in den unterschiedlichsten Größen.

Die besondere Raumhöhe von ca. 2,90 m bis zur abgehängten Decke, bzw. eine Gesamttraumhöhe von ca. 3,30 m erlauben vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Weiteres verfügt das Lager über eine Anliefermöglichkeit im Innenhof sowie Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus der Wohnanlage.

Das Geschäftslokal verfügt zudem über ein Kunden-WC im Verkaufsraum und ein weiteres WC für Mitarbeiter im Lagerbereich.

Mehrere Tiefgaragenparkplätze in der Wohnanlage sind optional verfügbar. Preis und verfügbare Anzahl auf Anfrage.

#### LAGE

Direkt an einer gut frequentierten Straße gelegen und von dieser gut sichtbar, liegt das Geschäftslokal mit seiner großen Schaufensterfront.

Die Zufahrt zur Anlage, mit Ihren Geschäftslokalen erfolgt über eine der beiden Zufahrtsmöglichkeiten direkt von der Straße aus.

Für weitere Rückfragen, bzw. Vereinbarung eines Besichtigung Termins steht Ihnen gerne Herr akad. IM. Walter Seidl unter der Telefonnummer +43 680 3042945 oder per E-Mail unter seidl@wsimmo.at gerne zur Verfügung.

[www.wsimmo.at](http://www.wsimmo.at)

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER UND KORREKTER ANGABE IHRER KONTAKTDATEN (ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER, E-MAILADRESSE) BEARBEITEN KÖNNEN.

Bitte beachten Sie die neuen Verbraucherschutzrechte gemäß FAGG, welche wir Ihnen umgehend nach Ihrer Anfrage als Link zur Verfügung stellen.

Wenn Sie diese Anfrage bestätigen, dann bestätigen Sie auch unsere Storno Bedingungen der nicht rechtzeitig abgesagten Besichtigungstermine und stimmen der Stornierungsgebühr zu. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung

Bei nicht rechtzeitiger Absage vom vereinbarten Besichtigungstermin wird der angefallene Aufwand in Rechnung gestellt.  
Die Ersatzpflicht gilt ausdrücklich vereinbart § 9 MaklerG Ersatz von Aufwendungen

---

Kaufpreis:	€ 395.000,-
Betriebskosten:	€ 780,-
Ertrag:	€ 26.662,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

---

Nutzfläche:	ca. 220,00 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------------

---

WC:	2
Abstellplatz:	1
Lift:	Ja
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme
Geschosszahl:	1
HWB:	36.3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	0.81
Klasse FGEE:	A

---

**Öffentliche Anbindung:** Strassenbahn; **Lageklassifizierung:** A; **Ausstattung:** barrierefrei, rollstuhlgerecht, Neubau; **Portalzustand:** Gut; **Frequenz:** Hohe Autofrequenz

---

