

Inserat ID: 35290

erstellt am : 15.01.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 756459€

Straße:

5280 Braunau am Inn

Oberösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Korbinian Geiselbrechtner

Tel: +43 650 8333569

k.geiselbrechtner@k3-immo.at

Wohnfläche: 160m<sup>2</sup>

## **K3 - Braunau/Zentrum - generalsanierte Praxis- oder Büroflächen**



### **Praxis und/oder Büroflächen**

Der Gebäudeblock mit zwei Etagen für Praxis und/oder Büroflächen befindet sich im Souterrain eines 4 Parteienhauses, welches demnächst generalsaniert wird. Die beiden Etagen werden mit einer Wendeltreppe verbunden, damit sie im gesamten genutzt werden können. Alternativ können die beiden Ebenen auch getrennt für 2 unterschiedliche Unternehmen aufgeteilt werden. Beide Etagen haben einen separaten Zugang von außen.

Die solide Bausubstanz wird technisch auf den aktuellen Stand gebracht. Mittels neuer Fenster,

einer Fassadendämmung und einer umweltfreundlichen Wärmepumpe wird ein akzeptabler Energieverbrauch erzielt, welcher die Heizkosten niedrig hält. Die Schalldämmung zwischen den übereinanderliegenden Wohnungen wird nach der Sanierung einem Neubau entsprechen.

Je nach Art des Unternehmens könnten spezifisch, geeignete Bodenbeläge verbaut werden.

Ansonsten erhöhen moderne Parkettböden den Arbeitskomfort und Sanitärräume mit ansprechenden Armaturen ergänzen den Qualitätsstandard. Geplant sind getrennte Toiletten und zusätzlich ein WC für Menschen mit Behinderung, welches gleichzeitig als Dusche genutzt werden kann.

Schnell entschlossene Käufer können bei der Materialauswahl und Raumaufteilung noch individuellen Einfluss nehmen.

Die Bürofläche wird je Etage möglichst barrierefrei gestaltet - mit Ausnahme der Treppenanlagen innen und außen -  
und besteht im Oberen Bereich aus:

Büro 1 (24,00 qm) mit dem Eingangsbereich  
Büro 2 (35,81 qm) mit dem oberen Antritt zur Wendeltreppe nach unten.  
Besprechungsraum (26,07 qm)

Der untere Bereich besteht aus:

Diele/Garderobe. (9,74) mit dem unteren Antritt zur Wendeltreppe nach oben.  
Besprechungsraum (25,04 qm)  
Küche (8,25 qm)  
Essbereich (8,26 qm)  
Badezimmer mit Dusche und WC (4,75) für Menschen mit Behinderung  
getrennte Toilettenanlagen (4,84) Damen/Herren

Zur Wohnung gehört ein Garten (33 qm) mit Westausrichtung. Quasi vor der Bürotüre. Zu verwenden als Grünbereich für Seminarpausen oder Mittagspause

Ein Kellerabteil ergänzt die Geschäftsräume.

Abstellplätze für Fahrräder sind eingeplant. Akku-Lade-Stationen für Elektro-Fahrräder können realisiert werden.

Für ANLEGER mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit beträgt der NETTO-PREIS dieser Wohnung 659.000,-- Euro

Die Fertigstellung des Projektes ist mit Ende 2024 geplant.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat

&lt;500mPost &lt;1.500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mBahnhof  
&lt;1.500mFlughafen &lt;5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 160m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 64m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 756459€

## Kontaktinformationen

Vorname: Korbinian

Nachname: Geiselbrechtner

Tel.: +43 650 8333569

E-Mail: [k.geiselbrechtner@k3-immo.at](mailto:k.geiselbrechtner@k3-immo.at)