



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213232

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 245000€

Straße:

2100 Korneuburg

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Werner Mock

Tel: 0680 30 26 384

info@mock.co.at

Wohnfläche: 74.06m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 74.06m<sup>2</sup>

## ORDINATION, BÜRO ODER GESCHÄFTSLOKAL - PRACHTVOLLER STILALTBAU, BESTLAGE KORNEUBURG!!



Viel Platz für wenig Geld! Sofortbezug möglich: Dieses vielseitig nutzbare Objekt liegt im Hochparterre eines prachtvollen Jahrhundertwendehauses. Derzeit ist das Geschäftslokal als Wohnung genutzt und gewidmet. Aufgrund des direkten Eingangs von der Straße eignet es sich jedoch hervorragend als Ordination, Büro oder Geschäftslokal. Eine gewerbliche Nutzung (ausgenommen Gastronomie) ist bereits im Wohnungseigentumsvertrag vorgesehen und ausdrücklich genehmigt. In der Vergangenheit war das Objekt überwiegend als Büro genutzt. Der

prachtvolle Stilaltbau mit gegliederter Fassade, klassischer Altwiener Stuck im Stiegenhaus, sowie ca. 3m Raumhöhe sorgen für eine stattliche und repräsentative Atmosphäre, in der sich Ihre Kunden wohlfühlen werden. Mit Geschmack, geschickten Händen und einem überschaubaren Budget kann man auch in diesem Büro/Geschäftslokal den historischen Glanz rasch wieder zur Geltung bringen. Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten, aber teils zeittypischen Zustand. Damit Sie sich hier zu 100% wohlfühlen, bietet es sich an, im kleinen Rahmen Hand anzulegen. Die Heizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt derzeit mittels Gastherme und Fußbodenheizung. Das Haus wurde vor einigen Jahren an die Fernwärme angeschlossen und es wäre überlegenswert, auch diese Einheit auf Fernwärme umzustellen. Moderne Isolierglasfenster sorgen für eine schöne Belichtung. Schnelles Internet sowie eine Haus-SAT-TV-Anlage wurden installiert. Hervorragende Lage: Umgeben von Villen und stattlichen Einfamilienhäusern befindet sich dieses schöne Gründerzeithaus in sehr attraktiver Umgebung. Der Hauptplatz von Korneuburg sowie die Schnellbahnstation sind jeweils ca. 500m, der Billa-Plus ca. 250m entfernt und somit bequem zu Fuß erreichbar. Zu diesem Geschäftslokal gehört auch ein geräumiges Kellerabteil (ca. 6,9m<sup>2</sup>). Beim Kauf dieses Objektes fällt keine Umsatzsteuer an. Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Herrn Mock 0680 3026384. Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit!

Arbeiten in Korneuburg: Korneuburg bietet eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine umfassende Gesundheitsversorgung, ein modernes Hallen- und Freibad, einen Golfplatz sowie attraktive Naherholungsgebiete (Donauradweg, Bisamberg, Auwälder). Nähere Informationen über das lebenswerte Korneuburg erhalten Sie unter: [www.korneuburg.gv.at](http://www.korneuburg.gv.at). Die Anbindung an Wien ist bestens ausgebaut. Mit dem Auto erreichen Sie z.B. den 1. Bezirk in ca. 25 Minuten. Die Schnellbahn verkehrt 5 Mal pro Stunde direkt Richtung Wien und braucht z.B. bis zum Praterstern je nach Zug Typ lediglich 17 Minuten oder maximal 25 Minuten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche: 74.06m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 74.06m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 86m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.48m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 245000€

Nebenkosten: 173.65€

## Kontaktinformationen

Vorname: Werner

Nachname: Mock

Tel.: 0680 30 26 384

E-Mail: [info@mock.co.at](mailto:info@mock.co.at)