

# Geschäftslokal / Büro in zentraler Lage Krems zu verkaufen



Ihr Ansprechpartner

**Ing. Thomas Breuss**

Gesellschafter & Geschäftsführer

+43 699 17 90 90 17

t.breuss@tb-real.at

www.tb-real.at

## Geschäftslokal / Büro in zentraler Lage Krems zu verkaufen



### Lage

Tolle Lage am Bahnhofplatz in 3500 Krems an der Donau

### Beschreibung

Zentral gelegenes Geschäftslokal in unmittelbarer Bahnhofsnähe (Franz Josefs Bahn) in 3500 Krems zu verkaufen. Das Geschäftslokal wurde viele Jahre als Büro verwendet und bietet eine kpl. Büroausstattung für Dienstleistungsanbieter, die vorhandene Möblierung (Ablöse für Aktenschränke, Bürotische Teeküche, Klimaanlage) kann mit übernommen werden.

Das Objekt bietet aufgrund seiner ausgezeichneten Lage (tolle Kundenfrequenz), der großen Fensterfronten sowie dem ebenerdigen Zugang die besten Voraussetzungen für Einzelhandel / Dienstleister etc.

\* Das Geschäftslokal weist eine Nutzfläche von 54,6m<sup>2</sup> auf uns besteht aus:

- Ladenlokal
- kleines Zweitbüro
- WC / Waschbecken / kleiner Abstellraum
- Teeküche

\* Kellerabteil mit ca. 6m<sup>2</sup>

\* 1 Kfz- Parkplatz hinter dem Gebäude

Abgegebener Preis ist Verhandlungsbasis.

Übernahme des Geschäftslokals je nach Bedarf zwischen April und Juli 2023

Überzeugen Sie sich bei einer kurzfristig zu vereinbarenden persönlichen Besichtigung - ich freue mich auf Ihren Anruf!

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 54,6 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 54,6 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	April 2023
Kellerfläche:	ca. 6 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Stellplatzfläche:	ca. 12 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Geschäftseinrichtung
		Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Etage:	EG		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Stellplätze:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1972
		Energieausweis	
		Gültig bis:	19.11.2030
		HWB:	<b>D</b> 107,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>E</b> 2,57

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Blendschutz
Boden:	Teppichboden	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Teeküche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Parkplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis:	165.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	225,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	30,00 €	Vertragserrichtungskosten:	Beglaubigung
Reparaturrücklage:	107,41 €	Provision:	5.940,00 € inkl. 20% USt.
Sonstiges:	8,90 €		
Liftkosten:	13,35 €		
Umsatzsteuer:	53,67 €		
<b>Monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>438,33 €</b>		

## Weitere Fotos



**Geschäftsführung:**  
Ing. Thomas Breuss

**Bankverbindungen:**  
Raiffeisenbank Ybbs  
IBAN: AT60 3202 5001 0030 4444  
BIC: RLNWATWWAMS

**Adresse:**  
Ing. Breuss GmbH  
Neusarlinger Ring 3  
3370 Ybbs an der Donau

**Kontakt:**  
**Mobil:** +43 699 17 90 90 17  
**E-Mail:** office@tb-real.at  
**Web:** www.tb-real.at

**Handelsregister:**  
Handelsregister St. Pölten  
FN 74491  
UID: ATU 18 90 34 08