

# EXPOSÉ

## TOP 1

Hans Kudlich Gasse 5, 2230 Gänserndorf

123,46 m<sup>2</sup> Nutzfläche



### DAS PROJEKT

In der Hans-Kudlich-Gasse 5, direkt im Stadtzentrum wurde kürzlich ein neues, modernes Wohn- und Geschäftshaus fertiggestellt. Die Übergabe an die Eigentümer erfolgte per 01.10.2025.

Das Gebäude wurde dreigeschossig in Ziegelbauweise als Niedrigenergiegebäude errichtet. Im Erdgeschoss entstanden **zwei Geschäftsräumlichkeiten**, in den Obergeschossen 9 moderne Eigentumswohnungen.

## ARBEITEN IN BESTLAGE

Die Geschäftsräumlichkeit ist aufgrund Ihrer Lage **einzigartig**:

Das Grundstück befindet sich im **Stadtzentrum**, in unmittelbarer Nähe zu Apotheken, Fachärzten, Behörden, ua. Bezirkshauptmannschaft, Gemeinde und Finanzamt. Ein Supermarkt, eine Bank und die Post sind ebenfalls in nur 3-5 Gehminuten erreichbar, genauso wie die beliebte Einkaufsmeile Bahnstraße sowie Schulen und Kindergärten.

Der Standort bietet eine **hohe Kundenfrequenz** und ist mit den beiden öffentlichen Parkplätzen vor der Türe sehr **gut erreichbar**.

Die Bushaltestelle, ebenfalls direkt vor der Haustüre, gewährleistet, dass Kunden und Mitarbeiter auch öffentlich rasch zum Bahnhof oder in andere Städte, wie beispielsweise Mistelbach, gelangen.

**Das Objekt kann als Büro oder Ordination genutzt werden.**

Auch der Betrieb einer Gemeinschaftspraxis für Wahlärzte ist möglich!

**Nutzen Sie die Gelegenheit: sichern Sie sich eine Immobilie im Zentrum der Bezirkshauptstadt mit vielfältigem Nutzungs- und Wertsteigerungspotenzial!**

## RAUMAUFTEILUNG

**Top 1 – 123,46 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 5 Räume:**

- Großzügiger Empfangs- und Wartebereich
- 3 Behandlungsräume/Büros (nicht nur von außen, sondern auch untereinander begehbar)
- 1 Teeküche bzw. Mitarbeiteraufenthaltsraum
- 3 Abstellräume (Lager, Serverraum)
- Patienten/Kunden-WC
- Mitarbeiter-WC

## AUSSTATTUNG

---

- **hochwertige Massivbauweise**  
mit großteils regionalen Unternehmen
- **helle Räume, moderne und freundliche Atmosphäre**
- **Barrierefreiheit:**  
Alle Räume sind barrierefrei ausgestaltet, der Zugang zum Objekt ist barrierefrei
- **IT-Netzwerk:**  
Eine LAN-Verkabelung ist in allen Räumen vorhanden
- **Glasfaserinternet eingeleitet**
- **Sanitär- und Elektrikanschlüsse:**  
in jedem Raum ist ein Wasseranschluss für eine mögliche Waschbeckenmontage vorhanden
- **Beschattung:**  
Unterputzkästen für spätere Raffstoremontage wurden bereits vorbereitet
- **Fußbodenheizung**
- **Fernwärme**
- **Gemeinschafts-SAT-Anlage am Dach**
- **vorbereitete Leitungen für Klimageräte:**  
es gibt vordefinierte Positionen für die Klimageräte, welche nur noch angeschlossen werden müssen
- **Photovoltaik-Anlage am Dach für den Allgemeinstrom des Hauses**
- **Personenaufzug**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Tiefgaragenstellplätze (á 15.000 € zu erwerben)**

## KOSTENÜBERSICHT

---

### Kaufpreis „Top 1“:

Kaufpreis Top 1 als Eigentumsobjekt 599.000 €

Zusätzlich anfallende Nebenkosten:

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Treuhandabwicklung/Vertragserrichtung: 1,5% zzgl. 20% USt

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei**, die Maklergebühr wird vom Verkäufer übernommen.

---

Bei Fragen, für Details sowie zur Vereinbarung von Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Mag.(FH) Christiane Lahofer  
0664/831 7266

[christiane.lahofer@lahofer.at](mailto:christiane.lahofer@lahofer.at)

Lahofer Immobilienverwaltungs GmbH  
Hauptstrasse 15, 2230 Gänserndorf  
[www.lahofer.at](http://www.lahofer.at)

Grundriss:

