

EXPOSÉ

TOP 1

Hans Kudlich Gasse 5, 2230 Gänserndorf

123,46 m² 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 m² 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 (à 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/Vertragsserrichtung: 1,5% zzgl. 20% USt

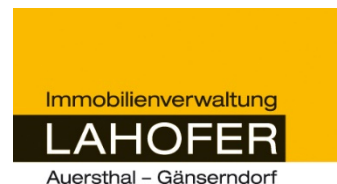
Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei**, die Maklergebühr wird vom Verkäufer übernommen.

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

Lahofer Immobilienverwaltungs GmbH
Hauptstrasse 15, 2230 Gänserndorf
www.lahofer.at



Grundriss:

