



#0004004819

## Betriebs- und Büroliegenschaft mit guter Anbindung an die A7

4209 Engerwitzdorf



Purchase price: 1.668.000,00 €

Usage Area: 484,82 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Christian Ladberg

Leiter der Immobilienbüros Bad  
Leonfelden, Freistadt, Königswiesen und  
Wartberg/Aist

Real-Treuhand Immobilien

ladberg@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8012

+43 50 6596 8012





## DESCRIPTION

Sehr gut gelegene Büro- und Betriebsliegenschaft, nur etwa 400m bis zur Ab- und Auffahrt zur A7, der Mühlkreisautobahn

Das neuwertige Gebäude mit einer Verkaufs- und Bürofläche von ca. 484,82 m<sup>2</sup> sowie einer Lager-/Kellerfläche von ca. 227,76 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Gewerbegebiet in der Gemeinde Engerwitzdorf und bietet durch die gute Lage eine sehr gute Anbindung an die A7.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.698 m<sup>2</sup>; eine zusätzliche Bebauung ist lt. Absprache mit der Gemeinde möglich. Durch die großzügige Grundstücksfläche stehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung.

### Ausstattung:

Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 3,75 m

Alufenster

Gaszentralheizung (Fußbodenheizung), optional Strom

Klimaanlage in Vorbereitung

Massivbau (Beton)

Vollwärmeschutz



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Commercial Property
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2022
Heating	Central Heating: Gas

### AREAS

Usage Area	ca. 485 sqm
Total Area	ca. 713 sqm
Base Area	ca. 3.698 sqm
Cellar Area	ca. 228 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	23.03.2022
Valid until	22.03.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	56,10
HWB Class	 C
fGEE Value	0,66
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Toilets	2
---------	---



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	1.668.000,00 € incl. 20% VAT
----------------	------------------------------

### TOTAL

Total buy price	1.668.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

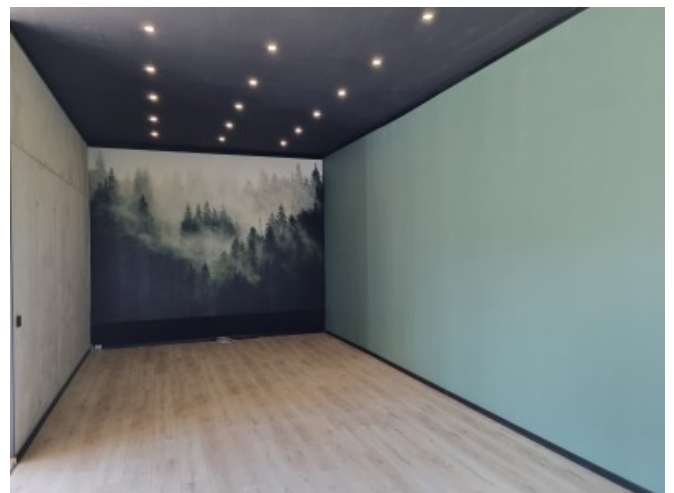
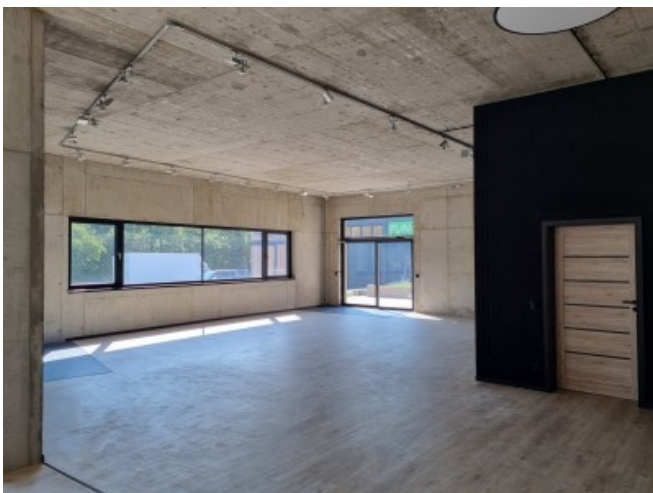
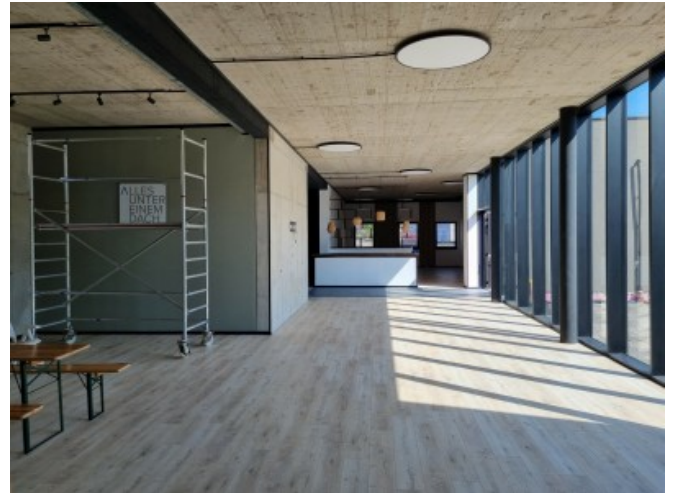
### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

