



## SMK Immo Treuhand GmbH

Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr Ansprechpartner:

**Harald Macho**

📞 +43 660/5606553

✉️ [harald.macho@smkimmo.at](mailto:harald.macho@smkimmo.at)



Neuwertige Betriebsstätte, direkt an der Gmünder  
Bundesstraße!

Datum: 29. 01. 2026



### Überblick

Objektnummer:	2417/9583
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Büro
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Gmünd
Ort:	Gmünd
Nähe:	B 41
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

### Kosten

Kaufpreis:	€ 198.000,00
------------	--------------

### Beschreibung

Direkt an der stark frequentierten B41 bei Gmünd gelegen, präsentiert sich dieses moderne Gewerbeobjekt in ruhiger, aber äußerst sichtbarer Straßenlage.

Die klare, zeitgemäße Architektur mit hellem Putz, markantem roten Ziegeldach und großzügigen Fensteröffnungen sorgt bereits von Weitem für eine einladende und professionelle Ausstrahlung – ideal für Unternehmen, die auf hohe Passanten- und Fahrzeugfrequenz setzen.

Das Haupthaus mit ca. 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche überzeugt durch durchdachte, helle und pflegeleichte Ausstattung: Der gesamte Bereich ist mit strapazierfähigen Fliesenböden ausgelegt, die moderne Bauweise verfügt über hochwertiges Sicherheitsglas und eine effiziente Gas-Zentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Verkaufsraum mit direkt angeschlossenem Büro eignet sich perfekt für Einzelhandel,



## Flächen

<b>Nutzfläche:</b>	ca. 151,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1.248,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	ca. 151,00 m <sup>2</sup>

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1994
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Heizung

<b>fGEE Wert:</b>	1.13
<b>fGEE Klasse:</b>	C
<b>Heizwärmebedarf:</b>	119 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	D

Fachgeschäfte, Praxen (z. B. Physiotherapie, Kosmetik, Podologie, Beratung), Showrooms, Boutiquen oder dienstleistungsorientierte Konzepte mit Kundenkontakt. Ein separater Sanitärbereich sowie ein WC ist vorhanden und direkt vor dem Gebäude stehen ausreichend Kundenparkplätze unmittelbar an der Straße zur Verfügung – ein entscheidender Standortvorteil.

Das direkt angrenzende Nebengebäude mit ca. 68 m<sup>2</sup> ergänzt das Ensemble ideal: Es umfasst ein Kaltlager sowie zwei geräumige Garagen mit bequemem Zugang. Diese Fläche lässt sich vielseitig nutzen – mit dementsprechenden Adaptierungsarbeiten wären eine Werkstatt, ein Fahrzeugaufbereitungs- und Poliercenter, eine Folierungs- & Tuning-Werkstatt, ein kleiner Produktionsbereich oder ein Logistikstützpunkt durchaus denkbar.

Die Kombination aus Verkaufs- und Servicefläche auf kompakter, überschaubarer Grundstücksgröße macht das Objekt besonders attraktiv.

Ob Sie ein bestehendes Unternehmen erweitern, einen neuen, gut sichtbaren Standort suchen oder Verkauf und Handwerk/ Service clever verbinden möchten – diese Immobilie bietet außergewöhnlich viel Flexibilität, sofortige Bezugsfertigkeit, geringeren Pflegeaufwand und eine Top-Lage zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

Eine echte Seltenheit in dieser Kombination.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin vor Ort und besprechen gemeinsam, wie sich Ihr Business-Konzept optimal in diesen Räumlichkeiten entfalten lässt. Ich freue mich!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Macho, Tel.: 0660/5606553, E-Mail: harald.macho@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR  
durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/9583](http://smkimmo.at/immobilien/9583)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr Experte seit  
über 22 Jahren!

Fachwissen  
vom Experten  
vor Ort!

Ihre Fragen - unser Job.  
Unser Wissen - Ihr Vorteil.

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)