

# Gewerbe

## Matulji, Kvarner



<b>Ref</b>	RE-U-45072
<b>Kategorie</b>	Gewerbe
<b>Region</b>	Kvarner > Rijeka
<b>Ort</b>	Matulji
<b>Erste Reihe</b>	Nein
<b>Meersblick</b>	Nein
<b>Wohnfläche</b>	600 qm
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Preis</b>	€ 1 000 000

Diese multifunktionale Geschäftshalle befindet sich in Matulji, im Gebiet Jurdani-Mučići, in ausgezeichneter Lage über Opatija und Rijeka, direkt neben der Hauptstraße. Die Immobilie umfasst insgesamt 600 m<sup>2</sup> Innenfläche, ergänzt durch einen gestalteten Außenbereich und einen Parkplatz von etwa 1.100 m<sup>2</sup>, was sie für eine Vielzahl von Handels- und Geschäftstätigkeiten geeignet macht.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen, einschließlich eines Erdgeschosses, eines ersten Obergeschosses und eines zweiten Obergeschosses, die alle durch eine interne Treppe verbunden sind. Das Erdgeschoss wird derzeit als Produktions- und Handwerksbereich genutzt und besteht aus einem großen offenen Raum, einem kleineren Raum, einer kompakten Küche und einer Toilette. Diese Ebene ist mit einem großen Garagentor ausgestattet, das einen einfachen Zugang für Lkw und Lieferwagen ermöglicht, und verfügt über eine Deckenhöhe von etwa 4,5 Metern, ideal für industrielle oder logistische Nutzung.

Das erste Obergeschoss ist derzeit als Verpackungs- und Vertriebsbereich organisiert. Es umfasst eine Eingangshalle, einen großen Arbeitsbereich, eine kleinere Küche, zwei Büros, einen Umkleideraum und eine Toilette, die eine funktionale und effiziente Anordnung für betriebliche Aktivitäten bietet.

Das zweite Obergeschoss ist als Bürofläche konzipiert und umfasst zwei größere Büros, einen Lagerraum, eine kleine Küche und eine Toilette, die eine angenehme und organisierte Arbeitsumgebung für administrative oder Managementzwecke bietet.

Die Immobilie bietet Parkmöglichkeiten für mindestens zehn Fahrzeuge rund um das Gebäude. Der Innenhof ist durchdacht angelegt und mit einer Vielzahl von mediterranen Pflanzen gestaltet, was eine angenehme und professionelle Außenumgebung schafft.

Die Lage profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur, mit wichtigen Annehmlichkeiten und Dienstleistungen, die sich im Umkreis von etwa 250 bis 1.500 Metern befinden. Dazu gehören der direkte Zugang zur Umgehungsstraße, öffentliche Verkehrsmittel, eine Bushaltestelle, Post, Bank, Sportzentrum, medizinische Klinik, Apotheke, Restaurants, Schule, Kindergarten, Einkaufszentrum und Tankstelle. Aufgrund seiner strategischen Lage, Größe und funktionalen Anordnung stellt diese Geschäftshalle eine herausragende Gelegenheit für Produktions-, Logistik-, Vertriebs- oder bürobetriebliche Tätigkeiten dar.

Die zusätzlichen Kosten, die der Käufer von Immobilien in Kroatien insgesamt trägt, liegen bei ca. 7% der Immobilienkosten. Das schließt ein: Grunderwerbsteuer (3% des Immobilienwerts), Agenturprovision (3% + MwSt. auf Provision), Anwaltspauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

### **Immobilienvorteile:**

Garage

# Gewerbe

## Matulji, Kvarner



Abstellraum

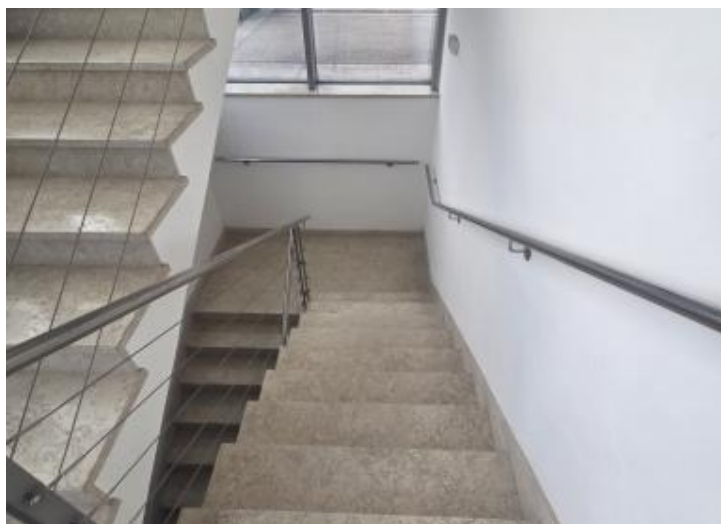
# Gewerbe

## Matulji, Kvarner



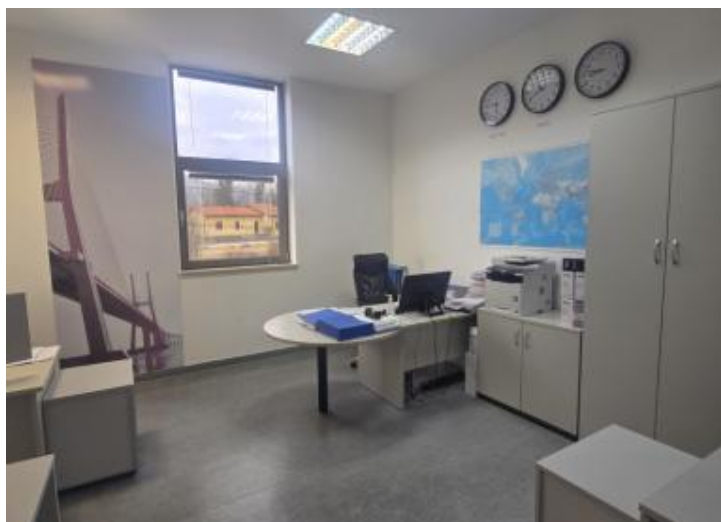
# Gewerbe

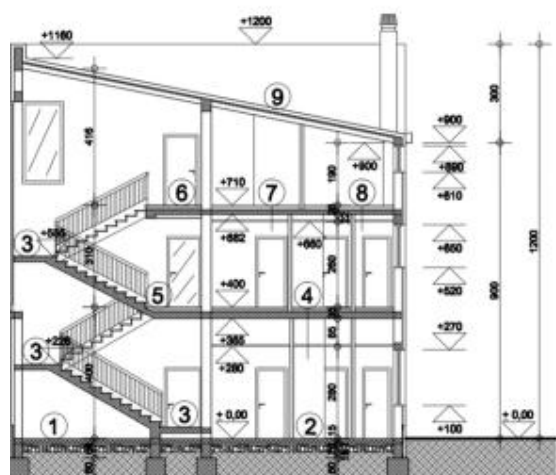
## Matulji, Kvarner



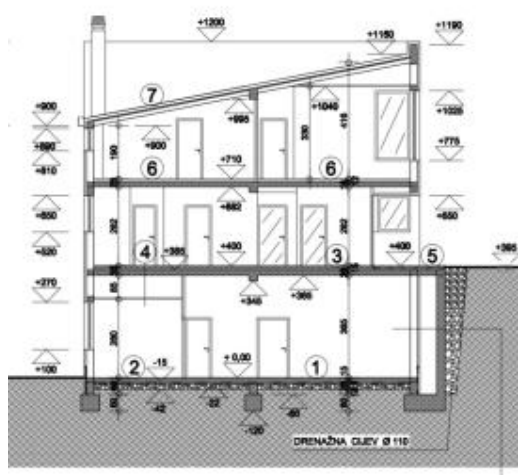
# Gewerbe

## Matulji, Kvarner





**PRESJEK**



**PRESJEK B -**