

# **Zu Pachten! HALLE - FIRMENSITZ - GESCHÄFTSFLÄCHE mit Parkplätzen in bester Frequenzlage**



straßenseitige Hausansicht

**Objektnummer: 94873**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Sonstige                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3021 Pressbaum                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1989                                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 403,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 7                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 60,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,54                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.300,00 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.500,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.800,00 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 6,20 €                                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 300,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 500,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



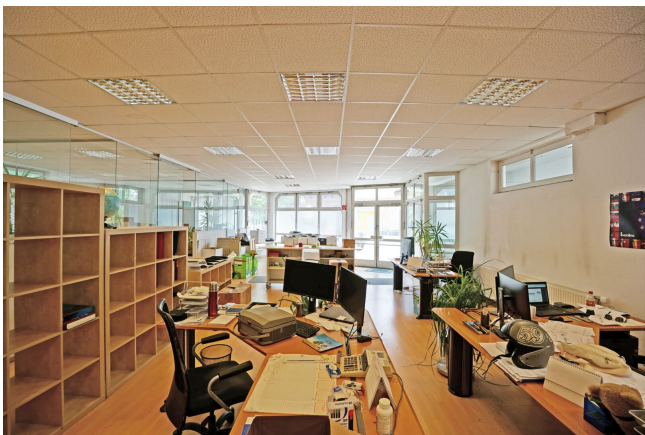
**KommR Rudi Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH





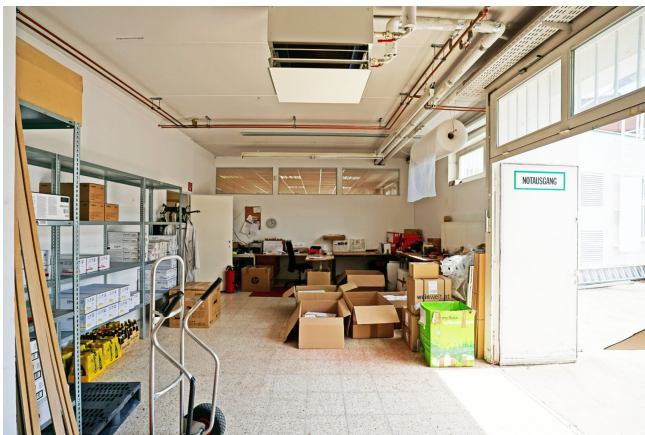






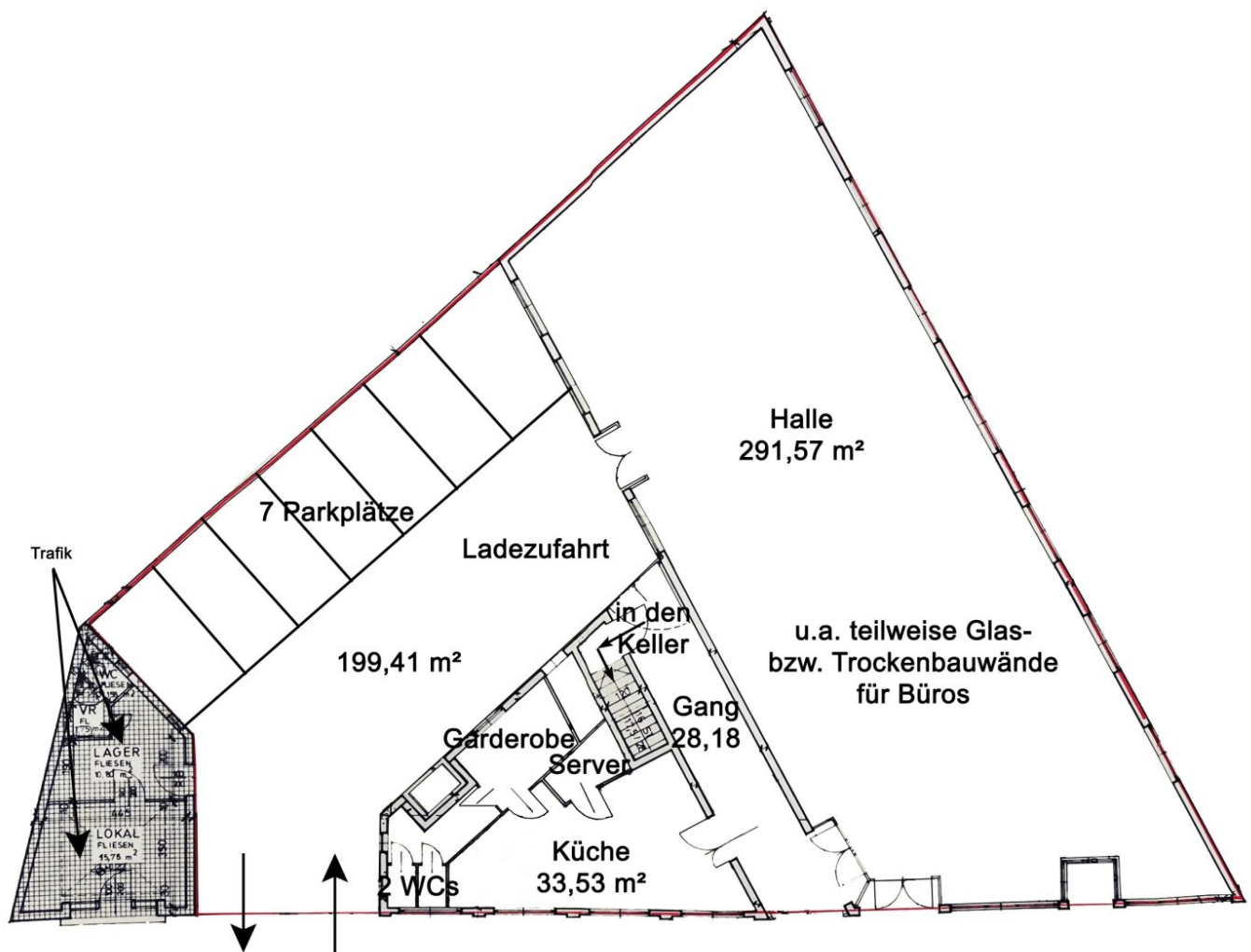




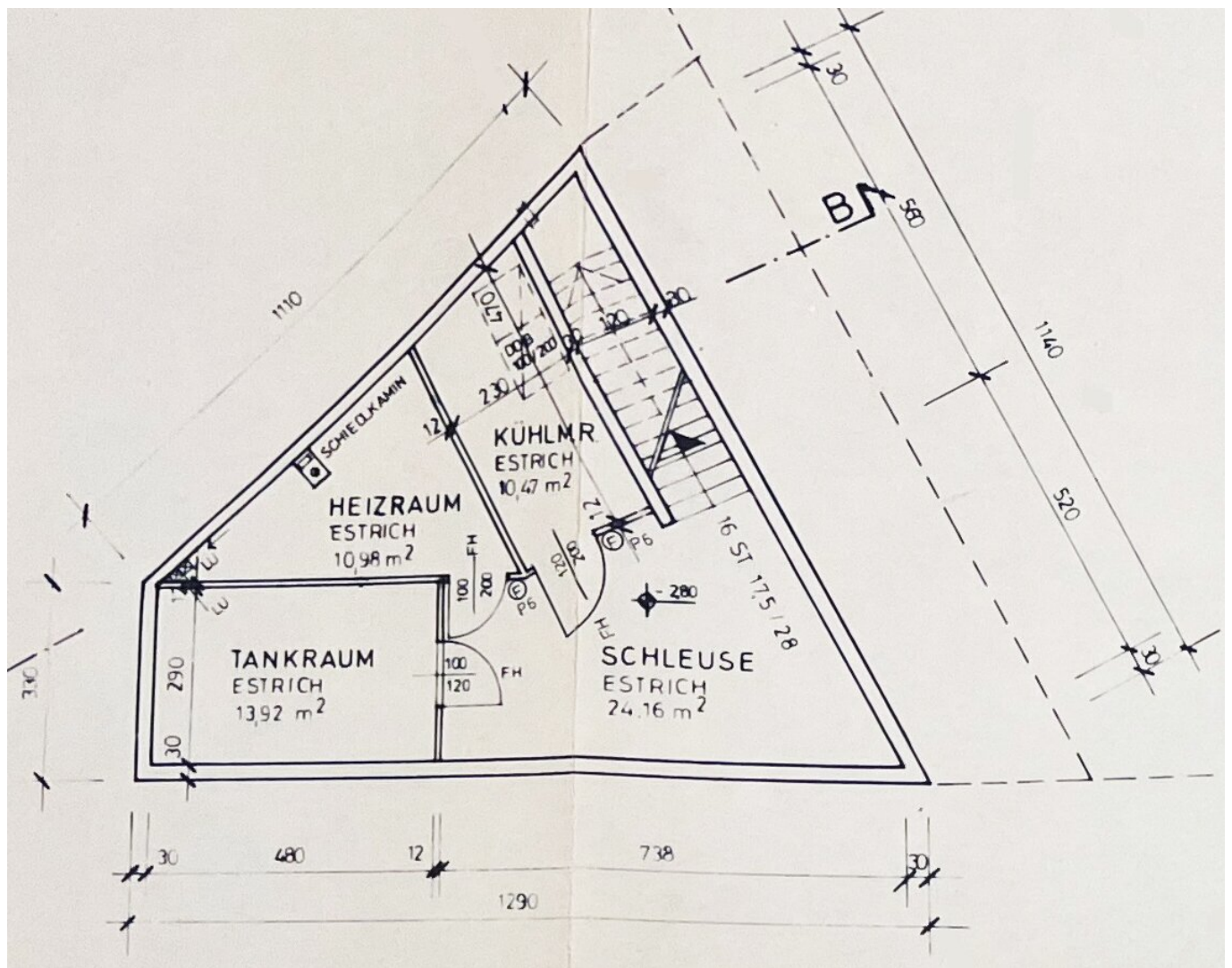












## Objektbeschreibung

Das **Firmengebäude** liegt, südseitig ausgerichtet, unmittelbar **an der Hauptstraße bzw. Bundesstraße B44 im Zentrum Pressbaums** und seiner Nachbargemeinde **Tullnerbach**, somit **in ausgezeichneter Frequenzlage**.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Fleischhauer, Billa, neuer Spar, Drogeriemarkt, Apotheke - und natürlich die am gleichen Grundstück befindliche Trafik) sowie sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeindezentrum, Ärzte und Gastronomiebetriebe sind im nahen Umkreis angesiedelt.

Der **Bahnhof Tullnerbach–Pressbaum** mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien und St. Pölten liegt nur wenige **Gehminuten** entfernt. Eine Bushaltestelle Richtung Purkersdorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die **Wiener Stadtgrenze** erreicht man sowohl über die Autobahnauffahrt Pressbaum der A1 sowie über die Bundesstraße in rund **zehn Autominuten**.

Ursprünglich wurde der **Gebäudekomplex im Jahre 1988/89 in massiver Bauweise** als Zielpunkt-Filiale **errichtet**, wobei das kleine Häuschen links der Hofeinfahrt damals wie heute eine Tabak-Trafik war. Nachdem die Zielpunkt-Filiale zuspernte, hat man das Gebäude **in einen Firmensitz** (Druckersupport und Verbrauchsmaterialien) **mit Büros und Lagerhalle umfunktioniert**.

Dafür wurde die große Verkaufshalle sowohl durch Trockenbauwände als auch durch Glaselemente in ein Großraumbüro, mehrere kleinere Büro sowie eine Lagerhalle unterteilt. Hier ist auch ein weiterer Eingang möglich. Ein früherer, straßenseitiger Lagerraum wurde in einen Aufenthaltsraum mit Küchenzeile umfunktioniert, weiters gibt es noch die ehemalige Garderobe sowie die Toilettenanlage mit Waschraum und zwei getrennten WC-Kabinen. Im Teilkeller sind Heiz- und Öllagerraum untergebracht, kürzlich wurde eine **neue Ölheizung von Hoval mit Brennwertgerät** eingebaut. Außerdem gibt es dort noch einen weiteren, kleineren Lagerraum. Sehr praktisch sind auch die sieben Parkplätze im eigenen Hof. Das Objekt wird geräumt übergeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen



Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap