

**Modernen und ideal aufgeteiltes Geschäftsfläche in der  
EKZ Passage Stockerau**



**Objektnummer: 6864**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Nutzfläche:</b>	604,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.537,05 €
<b>Kaltmiete</b>	6.472,86 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.935,81 €
<b>USt.:</b>	1.294,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gregory Zauner**

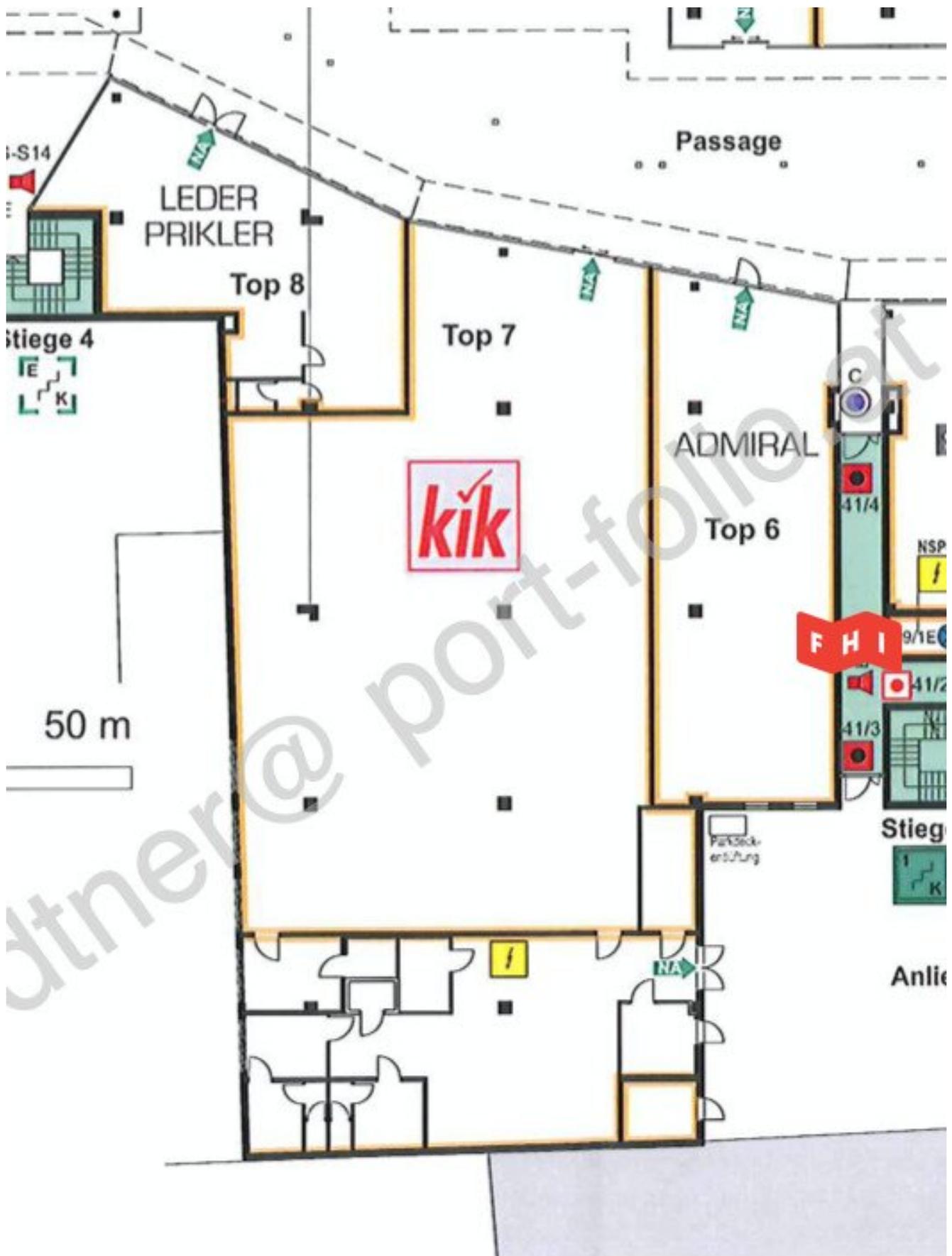
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

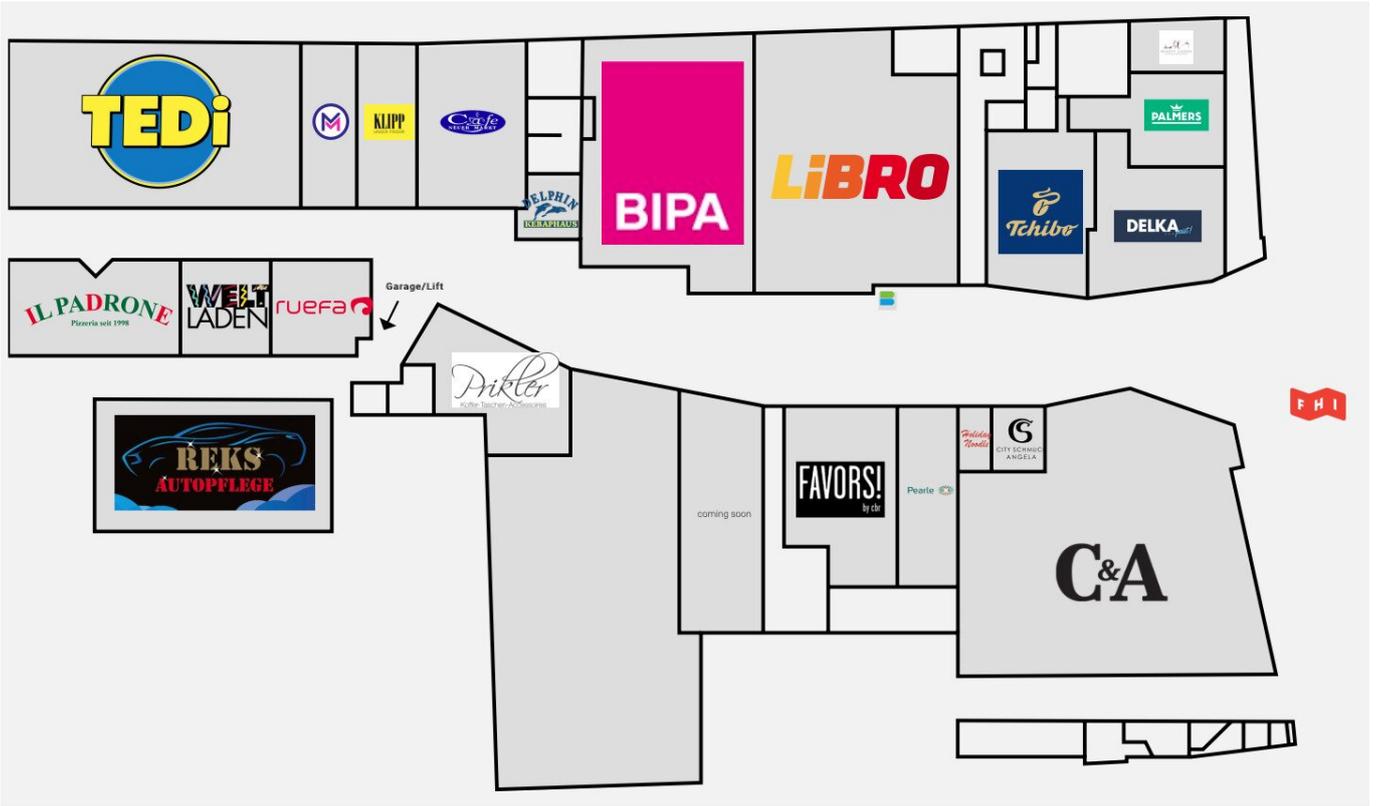
T +43 1 342 222 54  
H +43 699 171 133 72  
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

In der Ekz-Passage Stockerau wird die ehem. KIK-Geschäftsfläche mit ca. 604,94m<sup>2</sup> als bezugsfertige Geschäftsfläche vermietet. Die Geschäftsfläche wird auf zumindest 5 J. vermietet. Der Mietzins beträgt ca. € 4.537,05 netto pro M. (€ 7,50/m<sup>2</sup>) und die BK ca. € 3,20/m<sup>2</sup> zzgl. BK-Heizung ca. € 338,77/Monat. Der Werbekostenbeitrag beträgt ca. € 0,50/m<sup>2</sup>.

Derzeit ist eine Staffelmiete bei der Fläche angesetzt : 1J. €7,50/m<sup>2</sup> - 2J. €8,00/m<sup>2</sup> - ab 3J. €8,50/m<sup>2</sup> zzgl. Betriebskosten und 20% USt.

Direkt gegenüber in der Ekz-Passage befinden sich BIPA, LIBRO, Tschibo sowie des weiteren die Ankermieter C&A (EG/OG ca. 1.300 m<sup>2</sup>), DELKA (EG/OG) zur Hauptstraße hin sowie TEDI am anderen Geschäftsende. Die Gesamtfläche der Passage beläuft sich aktuell auf ca. 4.900 m<sup>2</sup> und darüber sind zusätzlich 30 Wohnungen in Bestand. Die Anlieferung erfolgt direkt vom Ladehof.

2023 ist eine Ekz-Erweiterung am Nachbargrundstück geplant mit zusätzlich min. 7.500 m<sup>2</sup> Einzelhandels- bzw. sonstigen Gewerbeflächen (Ärztezentrum) und einem begrünten Wohnareal.

Das Einzugsgebiet von Stockerau liegt in etwa bei 40-50.000 sowie das unmittelbare Umfeld ca. 2-3.000 Personen. Ausserdem nutzen täglich Pendler die Ekz-Passage und die P&R-Anlage der ÖBB. Die Ekz-Passage hat ca. 150 Stellplätze (davon ca. 30 im Wohnungseigentum). Parken ist für 1,5 h gratis, danach bezahlt man nur 60 Cent pro Std. Des weiteren ist der Einbau von Ladestationen für Elektroautos geplant und es gibt auch eine eigene Autoreinigung vor Ort.

Adaptierungen in der Geschäftsfläche, oder eine Mietfreistellung für Umbaumaßnahmen, können auf Kundenwunsch im Gegenzug zu einem Kündigungsverzicht verhandelt werden.

### **Ausstattung:**

- Laminatböden
- Belüftungssystem
- Starkstrom
- Teeküche

- Aufenthaltsraum/Umkleideraum (Mitarbeiter)
- Lager/Nebenräume
- WC´s

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

- Arzt <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <8.500m
- Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

- Kindergarten <500m
- Schule <500m
- Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

- Bank <500m
- Geldautomat <500m
- Post <500m
- Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

- Bus <500m
- Autobahnanschluss <500m
- Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap