# Geschäftslokal in Achau - 10 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze!

**Objektnummer: 6143**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hauptstraße 34 |
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2481 Achau |
| **Baujahr:** | 1977 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 67,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 9,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 133,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,58 |
| **Kaltmiete (netto)** | 578,29 € |
| **Kaltmiete** | 650,00 € |
| **Betriebskosten:** | 71,71 € |
| **USt.:** | 130,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

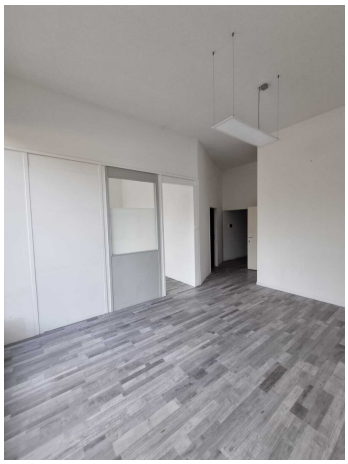
**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90

1080 WIen

T +43 1 409 84 00
H +4369914141818

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

Dieses Geschäftslokal, mit repräsentativen Glasflächen auf EG Ebene, kann sofort bezogen werden.

**LAGE:**

In zentraler Lage von Achau, auf der hochfrequentierten Hauptstraße und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt (18 Minuten bis zum Wiener Hauptbahnhof), liegt das Gewerbeobjekt im Erdgeschoß eines gepflegten Wohnhauses.

**OBJEKTBESCHREIBUNG:**

Das ca. 67m² große Lokal, gliedert sich in 2 Schau- bzw. Büroräume sowie einen Lagerraum und einen Heizungsraum der zusätzlichen Stauraum bietet.

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Hausverwaltung hingewiesen.

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

**Michael Altmann*, Mobil:* +4369914141818*, Mail:* m.altmann@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.650m
Apotheke <2.225m
Klinik <6.700m
Krankenhaus <6.750m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <2.650m
Schule <125m
Universität <8.700m
Höhere Schule <7.175m

**Nahversorgung**
Supermarkt <475m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <4.450m

**Sonstige**
Bank <75m
Geldautomat <75m
Polizei <3.125m
Post <2.650m

**Verkehr**
Bus <100m
U-Bahn <6.950m
Bahnhof <675m
Straßenbahn <6.800m
Autobahnanschluss <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap