

## Ihr neues Geschäftslokal in bester Lage nahe dem Stadtplatz



**Objektnummer: 960/71445**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2136 Laa an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	75,61 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	75,61 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaltmiete (netto)</b>	529,27 €
<b>Kaltmiete</b>	635,47 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,20 €
<b>Heizkosten:</b>	76,89 €
<b>USt.:</b>	78,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



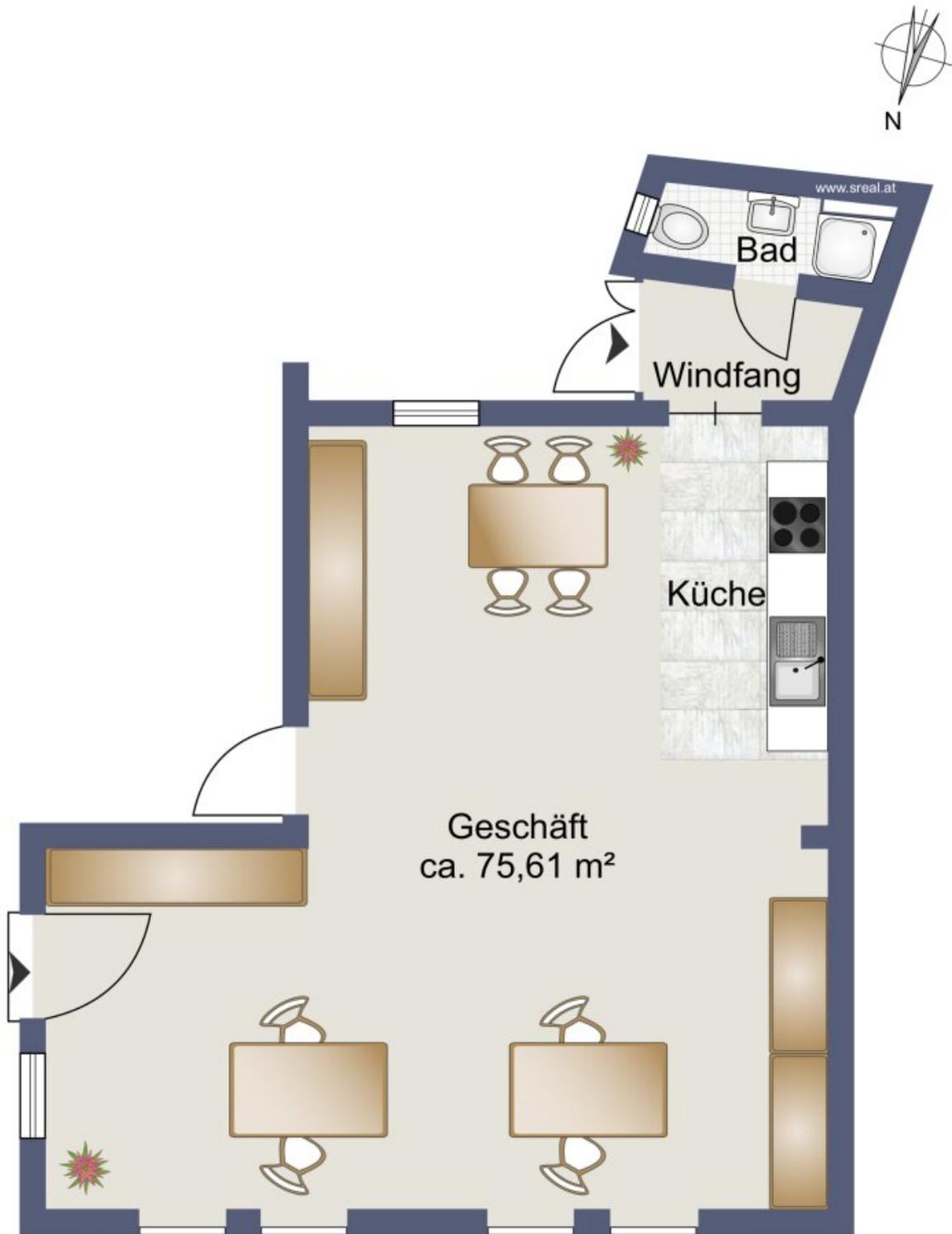
**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

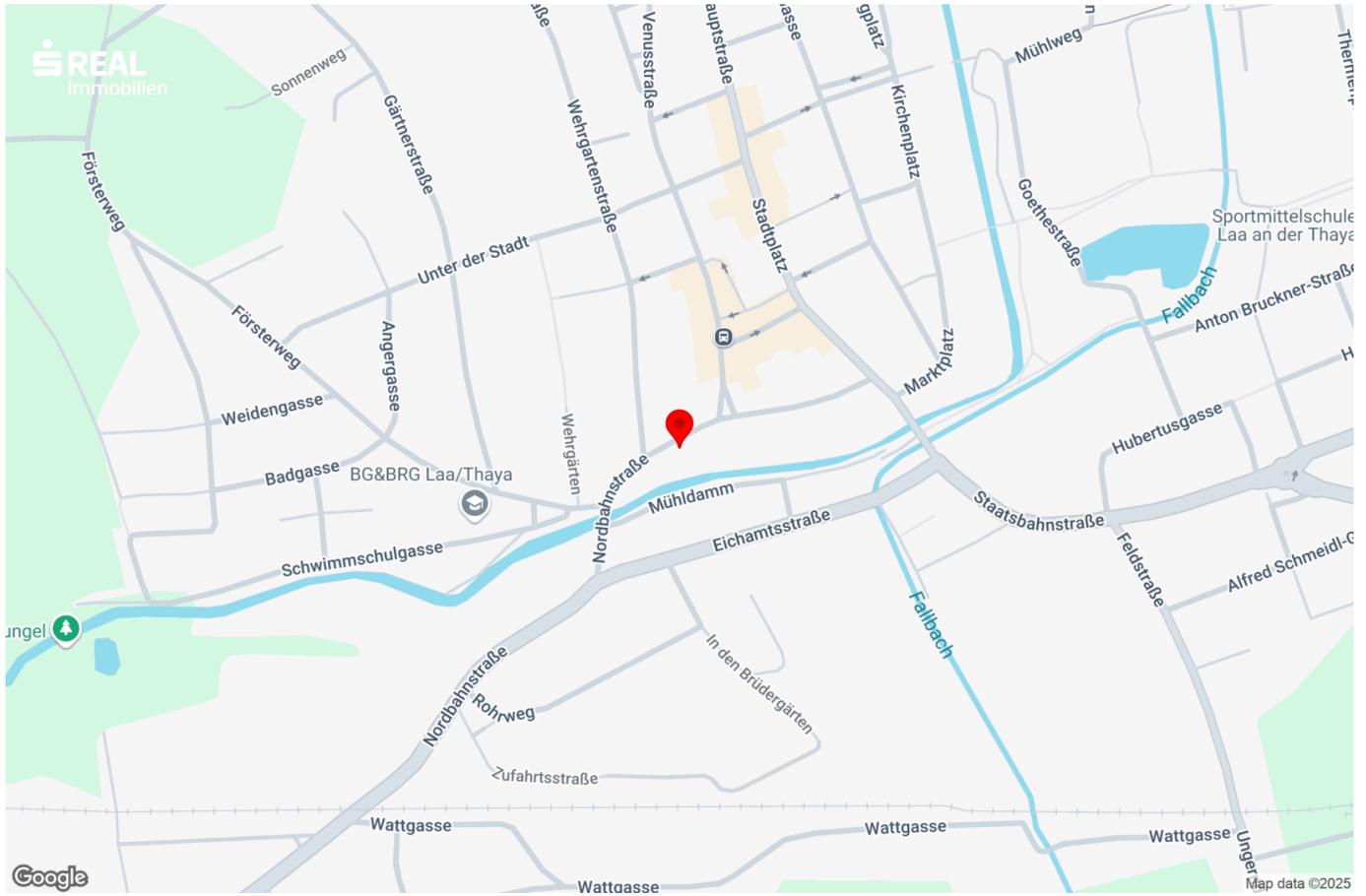








Planskizze



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Geschäftslokal in der charmanten Stadt Laa an der Thaya!

Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen eine großzügige Fläche von 75,61 m<sup>2</sup> und eignet sich hervorragend, um Ihr Geschäft in einer dynamischen und gut erreichbaren Umgebung zu etablieren.

Das Lokal verfügt über eine weitläufige Geschäftsfläche mit Schaufensterfront sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Subzähler mit jährlicher Abrechnung).

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Lage in 2136 Laa an der Thaya, nur wenige Schritte vom Stadtplatz entfernt. Diese zentrale Position ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Dienstleistungen und Einrichtungen, darunter Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat und Post. Zudem sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für zusätzliche Flexibilität.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <8.000m  
Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.