

**Geschäftslokal mit hoher Frequenz und toller Sichtbarkeit  
in Perchtoldsdorf**



**Objektnummer: 1834/72**

**Eine Immobilie von WOGE Realitäten Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.132,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.215,35 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,85 €
<b>USt.:</b>	243,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.375,26 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Paul Stiksl**

WOGE Realitäten Ges.m.b.H.

Köstlergasse 7/2

1060 Wien

H +43 677 620 834 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**Gewerbeobjekt in Top-Frequenzlage – ideal für Büro, Praxis oder Geschäft**

## Eckdaten:

- Nutzfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss
- Zwei große Räume
- Separates WC
- Einbauküche
- Flexible Nutzung: Geschäftslokal, Büro, Praxis, Atelier
- Unbefristet

## Lage & Umgebung

Das Objekt befindet sich in sehr guter Frequenzlage mit starker Kundenfrequenz. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés. Diese Infrastruktur macht das Objekt besonders attraktiv für Unternehmen mit Laufkundschaft. Auch für stille Nutzungen wie Büros oder Praxen bietet die Lage ideale Voraussetzungen.

## Raumaufteilung

Das Lokal verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich mit breiter Fensterfront – ideal nutzbar als Verkaufsfläche, Schauraum oder Empfangsbereich. Daran anschließend liegt ein weit

erer, ähnlich großer Raum, der sich gut für Büroarbeit, Behandlungen oder als Lager eignet. Die Räume sind offen, gut geschnitten und lassen sich flexibel einteilen.

## Ausstattung & Besonderheiten

- Altbau mit charmanten, herrschaftlichen Gewölbedecken
- Breite Fensterfront mit guter Sichtbarkeit und natürlichem Tageslicht
- Fliesenboden – hygienisch, pflegeleicht und strapazierfähig
- Wandleuchten und helle Deckenleuchten für angenehmes Lichtkonzept
- Effiziente Beheizung über Wandheizkörper
- Einbauküche vorhanden
- Separates WC im Lokal integriert
- Zahlreiche öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung
- 

## Besonders geeignet für:

- Immobilienbüros oder Makleragenturen
- Beratungsunternehmen
- Dienstleister wie Versicherungen, Steuerberatung oder Coaching

- Praxisräume für Therapeutinnen und Therapeuten
- Showrooms, Ateliers oder Studios

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap