

Geschäftslokal mit hoher Frequenz und toller Sichtbarkeit in Perchtoldsdorf



Objektnummer: 1834/72

Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2380 Perchtoldsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.132,50 €
Kaltmiete	1.215,35 €
Miete / m²	17,42 €
Betriebskosten:	82,85 €
USt.:	243,07 €
Provisionsangabe:	

4.375,26 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Paul Stiksl

WOGÉ 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 m²
- 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