

## **Geschäftslokal mit Top-Sichtbarkeit**



**Objektnummer: 1132**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Einzelhandelsladen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	52,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	12,00 m²
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.926,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,71 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bogumila Daum**

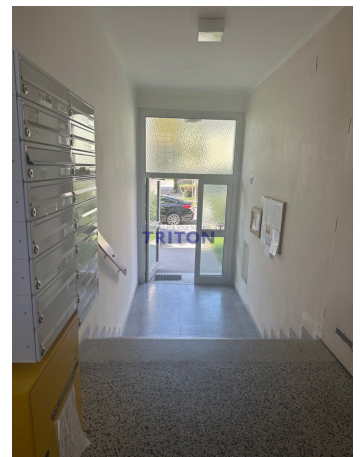
TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

T +43 660 5247423  
H +43 660 5247423

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

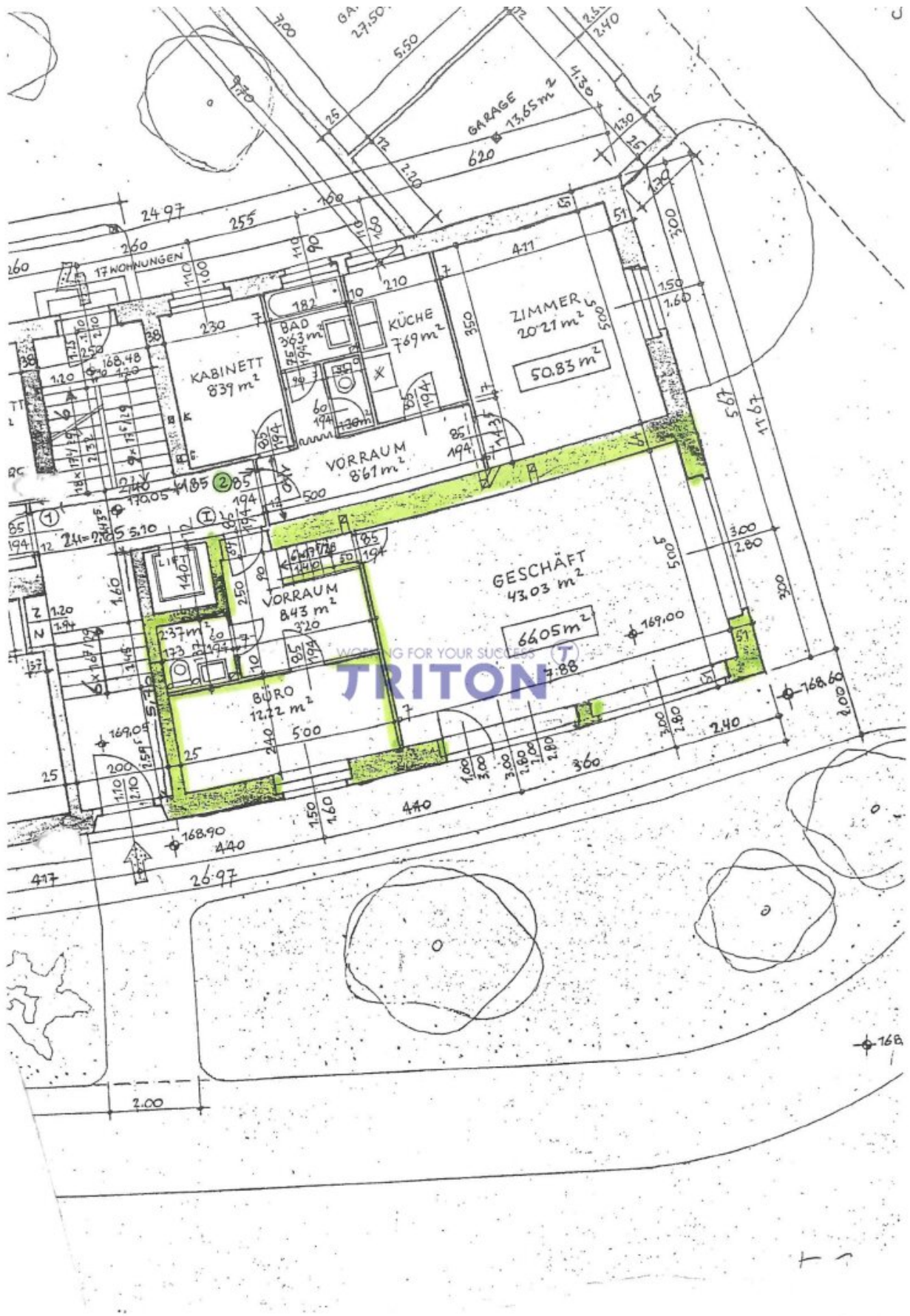












# Objektbeschreibung

Fläche: ca. 64 m<sup>2</sup>

Lage: ebenerdig, große Auslagenfront direkt an der stark frequentierten Ödenburgerstraße

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal bietet rund 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit ausgezeichneter Sichtbarkeit – sowohl für Fußgänger als auch für vorbeifahrenden Verkehr. Die fußläufige Anbindung über die Bahnstraße sorgt zusätzlich für gute Frequenz. Zwei separate Eingänge (Straße & Hof) erleichtern Kundenfluss sowie Anlieferungen.

## Raumaufteilung

- Verkaufsraum mit großer Auslagenfront
- Separater Raum (ideal als Büro, Lager oder Pausenraum)
- WC
- Kleine Küchennische
- Kellerabteil
- PKW-Stellplatz am Grundstück hinter dem Haus

## Vorteile

- Ladezone direkt vor dem Geschäft (offiziell vereinbart)
- Top-Sichtbarkeit durch die Ödenburgerstraße
- Sehr gute fußläufige Erreichbarkeit



- Hofseitiger Eingang – perfekt für Mitarbeiter oder Anlieferungen
- Gasheizung mit Radiatoren
- Objekt ist gestaltungsbedürftig ? ideale Möglichkeit zur individuellen Anpassung

Wofür eignet sich dieses Lokal besonders gut?

- Ideal für Einzelhandel
- Boutique / Mode / Kinderbekleidung
- Handy- oder Elektronikshop
- Tierbedarf / Zoohandel in kleinerem Umfang
- Schreibwaren, Geschenkartikel
- Dienstleistungsbetriebe
- Friseur, Barber oder Kosmetikstudio
- Nagelstudio
- Fußpflege oder Massagepraxis
- Schneideratelier / Änderungsschneiderei

- Büro & Beratung
- Versicherungs- oder Immobilienbüro
- Steuerberatung / Buchhaltung
- Reisebüro
- Coaching- oder Beratungsstudio

#### Sonstige passende Nutzungen

- Kleines Studio (Yoga, Personal Training – max. 1–3 Personen)
- Atelier / Kreativraum
- Copyshop, Druckservice
- Reparaturservice (Uhren, Schuhe, Elektronik)

#### Kontakt:

Bei Interesse stehe ich Ihnen jederzeit gerne für Besichtigungen und weitere Informationen zur Verfügung.

Bogumila Daum

Mob. +43/660/5247423

Triton Immobilienvermittlungs GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap