# Ein Geschäftslokal! Viele Möglichkeiten! Verwirklichen was Sie immer geträumt haben!



Geschäftslokal

Objektnummer: 6547/4058

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Halle / Lager / Produktion

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2225 Zistersdorf

 Nutzfläche:
 233,00 m²

 Kaltmiete (netto)
 1.200,00 €

**Kaltmiete** 1.400,00 €

 Miete / m²
 5,15 €

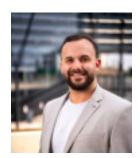
 Betriebskosten:
 200,00 €

**USt.:** 280,00 €

5.040,00 € inkl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG Freiheitssiedlung Block I 23a 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

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





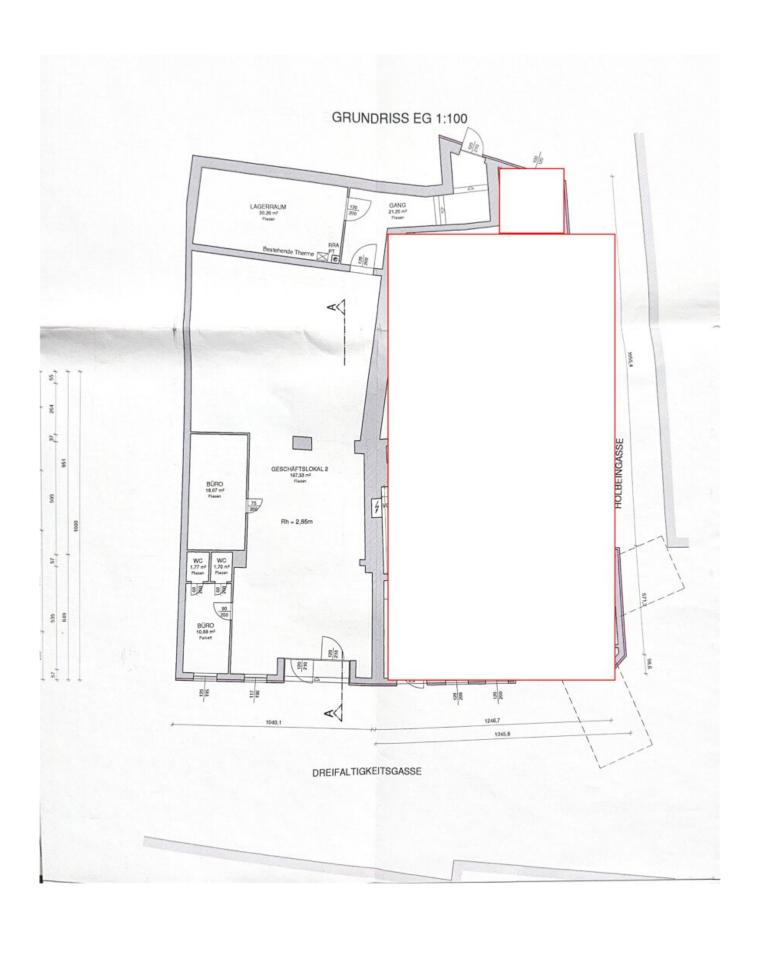












# **Objektbeschreibung**

## Kurzinformation für eilige Leser

- Keine Ablöse!
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- rund 233 m² Nutzfläche
- bestehend aus Verkaufsraum, Lagerflächen und WC-Anlagen
- Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- Kaution: 6 Bruttomonatsmieten
- Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbar: sofort

# **Beschreibung**

Das Geschäftslokal befindet sich in **zentraler Lage von Zistersdorf** und überzeugt durch seine **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**. Ob **Kosmetiksalon** (Friseur, Laser-, Kosmetik-, Fußpflege- oder Nagelstudio), eine **Boutique**oder eine andere Geschäftsidee – hier stehen Ihnen viele Optionen offen.

Ein **freundlicher Eingangsbereich** mit zwei WC-Anlagen linkerhand bietet den idealen Empfang für Kunden. Bei Bedarf kann hier auch ein **Empfangstisch** eingerichtet werden, der Ihre Besucher professionell in Empfang nimmt.

Angrenzend an den Schauraum befindet sich eine weitere **Räumlichkeit**, die je nach Konzept als **Studio**, **zusätzlicher Arbeitsbereich oder Lagerfläche** genutzt werden kann.

Im hinteren Bereich stehen ein weiteres **Lager** bzw. ein mögliches **Büro** sowie ein **praktischer Hintereingang** zur Verfügung. Dieser ist direkt von der **Fußgängerzone** erreichbar – perfekt für **Lieferungen und Materialanlieferungen**.

## Heizung & Betriebskosten:

Beheizt wird dieses Geschäftslokal mittels zentralen Gas- Brennwertgerät, welche in den

Räumlichkeiten für angenehme Wärme sorgt. Das Lokal verfügt über einen eigenen Zähler, das bedeutet dass nach Verbrauch abgerechnet wird.

Die Betriebskosten werden mit 200€ netto / Monat Akonto angesetzt und werden nach tatsächlichen Aufwand abgerechnet.

## ? Bildungseinrichtungen

- Kindergärten: In Zistersdorf gibt es zwei Kindergärten.
- Volksschule: Eine moderne Volksschule befindet sich in unmittelbarer Umgebung.
- Hauptschule sowie Berufsschule und Polytechnische Schule: sind direkt in Zistersdorf.

## ? Gesundheitsversorgung

- Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf: Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- Praktischer Ärzte: Versorgung in Zistersdorf gewährleistet.
- Fachärzte: Befinden sich auch direkt in Zistersdorf.

## ?? Nahversorgung

In Zistersdorf gibt es eine gute Nahversorgung:

- Bäckerei: Zwei Bäckereien in unmittelbarer Umgebung.
- Penny: Filiale in der Schwemmstraße 7, 2225 Zistersdorf.

- BILLA: Filiale in der Spitalgasse 3a, 2225 Zistersdorf.
- HOFER: Filiale in der Umfahrungsstraße 14, 2225 Zistersdorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto sehr gut erreichbar.

#### ? Öffentlicher Verkehr

### **Busverbindungen:**

- Linie 505: Bedient die Strecke zwischen Wien Floridsdorf und Zistersdorf.
- Linie 564: Verbindet Zistersdorf mit dem Bahnhof Mistelbach und Drösing sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: <a href="https://www.vor.at">www.vor.at</a>

#### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Mistelbach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

#### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 40 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die L16 und A5 sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

#### ? Besonderheiten & Freizeit

In Zistersdorf können Sie Spaziergänge und Natur genießen rund um die Gegend, insbesondere in der Donau-Auen-Region. Die Gemeinde bietet einige Kultur- und Freizeitprogramme. Besonders gut kann man in der umliegenden Natur Joggen, Radfahren

und Walken.

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

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <10.000m Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap