

**Repräsentatives Geschäftslokal in Grunddorf I Top  
Zustand I 300m<sup>2</sup> I Parkplatz I Wärmepumpe**



**Objektnummer: 8056/174**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3485 Grunddorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	45
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 93,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7,50 €
<b>Kaltmiete</b>	7,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

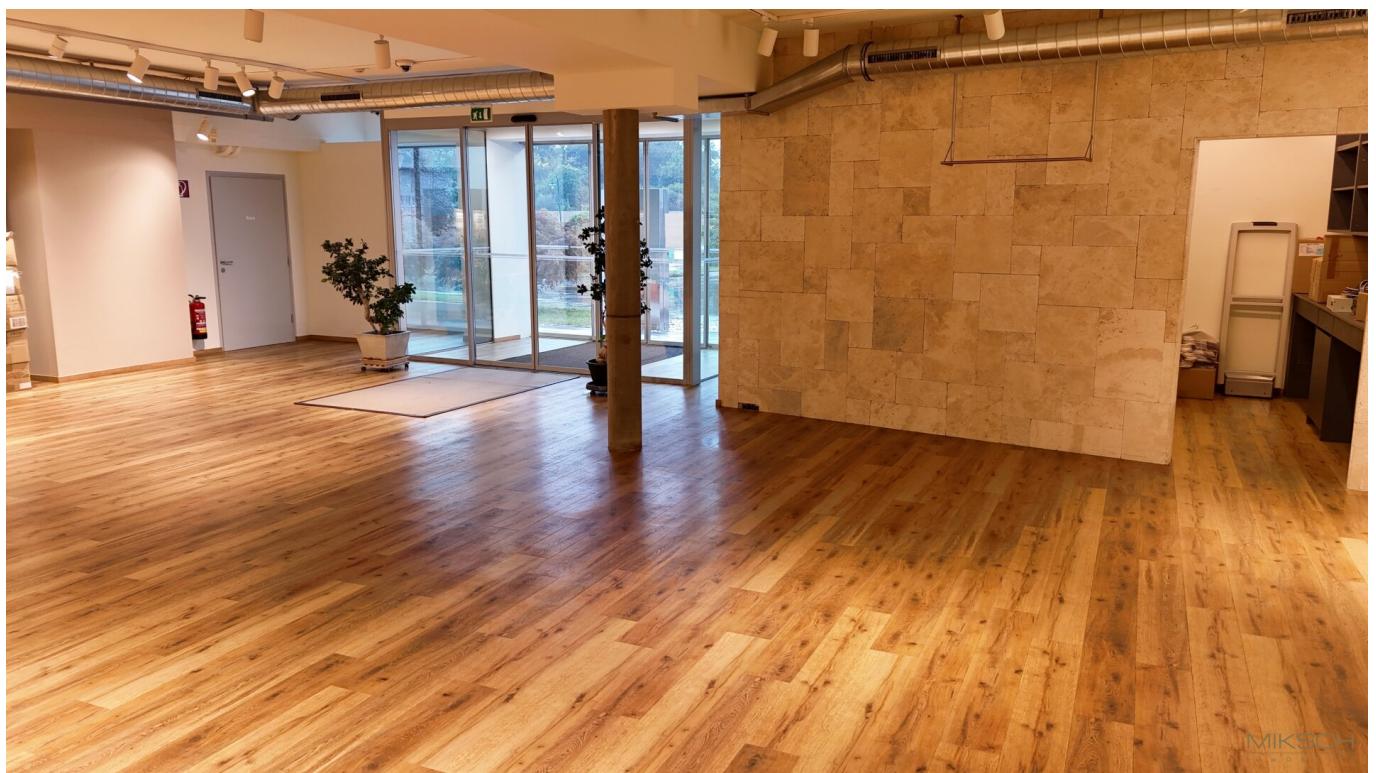


**Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51

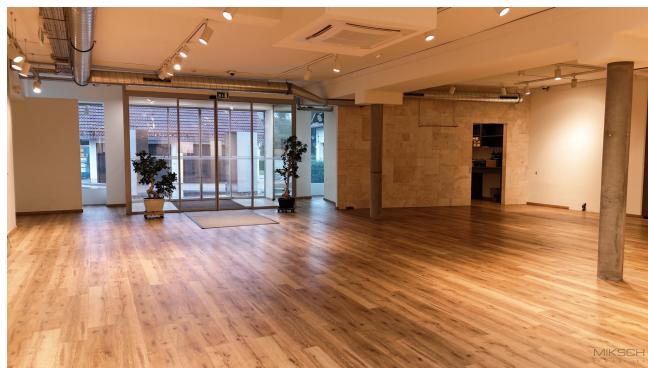


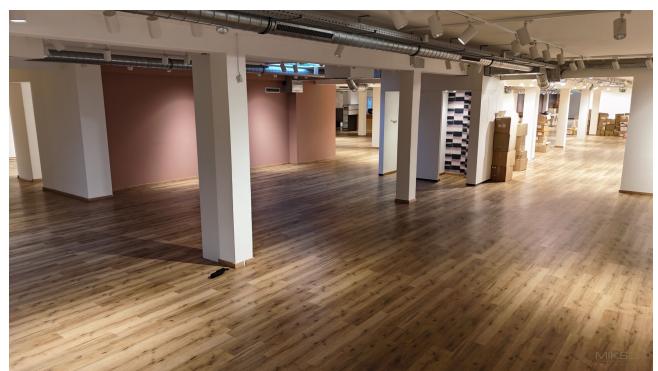


MIKSCH













# Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine einzigartige Gelegenheit im malerischen Grunddorf, Niederösterreich!

## Key facts

- ca. 300m<sup>2</sup>
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Etablierter Standort
- sehr gute Verkehrsanbindung
- ca. 90 PKW Stellplätze optional anmietbar
- Alarmanlage vorhanden
- große Schaufenster
- Effiziente Wärmepumpe für Heizung und Kühlung

Dieses außergewöhnliche Gewerbeobjekt überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus Funktionalität, Komfort und optimaler Erreichbarkeit. Insgesamt stehen **ca. 90 PKW Stellplätze bei Bedarf anzumieten** – ideal für Ihre Kunden und Mitarbeiter, die einen bequemen und stressfreien Zugang schätzen.

Die **clevere Raumaufteilung** mit getrennten Sanitäreinheiten, einer praktischen Teeküche und großzügigen Abstellflächen sowie praktischen Nebenräumen gewährleistet höchste Effizienz im täglichen Betrieb. Die hochwertige Heizung bzw. Kühlung durch die an der Geschäftsraumdecke befestigten Splittergeräte, schaffen ein angenehmes Raumklima und sorgen für ein komfortables Einkaufserlebnis Ihrer Kunden.

Die **energieeffiziente Wasser-Wasser-Wärmepumpe** für eine umweltfreundliche Beheizung

und Kühlung sorgt und langfristig zur Senkung der Betriebskosten beiträgt.

Die verkehrsgünstige Lage in Grunddorf überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie einen direkten Autobahnanschluss. So profitieren Sie von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner aus dem weiteren Umland.

Mit seiner hohen Lebensqualität, einem dynamischen Umfeld und einem freundlichen Ortscharakter bietet Grunddorf die perfekten Rahmenbedingungen für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sprechen wir über Ihre Geschäftsidee.

Die monatliche Nettomiete beträgt ca. € 7,50 pro m<sup>2</sup> pro Monat

+ BK

+ USt.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap