

## **Kleines Geschäftslokal mit großer Sichtbarkeit – Klosterneuburg, Obere Stadt**



Geschäft

**Objektnummer: 1159**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	580,59 €
<b>Kaltmiete</b>	691,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,41 €
<b>USt.:</b>	138,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

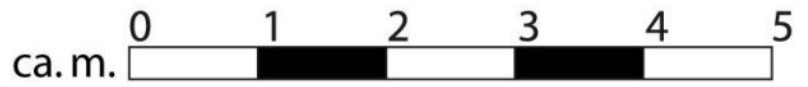
T +43 2243 21406







© Grundrissprofi.de



## Objektbeschreibung

Mitten im Zentrum von **Klosterneuburg**, in der Oberen Stadt nahe dem Rathaus, wartet dieses kompakte Geschäftslokal auf eine neue Idee. Die Lage ist gut sichtbar, ebenerdig und von regem Alltagsleben umgeben – Schulen, öffentliche Einrichtungen und Laufkundschaft inklusive.

Auf rund **46 m<sup>2</sup>** bietet das Lokal einen hellen Hauptraum, ergänzt durch einen **separaten Raum mit Teeküche** sowie ein **WC**. Übersichtlich, funktional und ideal für alle, die einen klar strukturierten Arbeitsplatz oder ein kleines Verkaufslokal suchen.

Ob Beratung, Dienstleistung, Büro oder Verkauf – hier ist Platz für Konzepte, die gesehen werden wollen.

### Nicht geeignet für:

- Friseurbetriebe
- Gastronomie mit Kochbetrieb und Abluft

*(reiner Verkauf ohne Kochbetrieb ist möglich)*

### Rahmenbedingungen:

- Miete: **€ 691,- monatlich netto**
- Mietdauer: **5 Jahre oder länger**

Ein Geschäftslokal für alle, die **zentral, sichtbar und unkompliziert** arbeiten möchten – und genau wissen, dass gute Lage oft den Unterschied macht.

Wir freuen uns schon auf eine gemeinsame Besichtigung.

Der Preis: € 691,- netto

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)