

**STARTSCHUSS 2026 | Günstiges &
renovierungsbedürftiges Geschäftslokal sucht
Langzeitmieter**



Objektnummer: 6205/186

Eine Immobilie von Eric Freiburger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Gföhl
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	90,00 m²
Gesamtfläche:	90,00 m²
Verkaufsfläche:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 187,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaltmiete (netto)	505,00 €
Kaltmiete	585,00 €
Miete / m²	5,61 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eric Freiburger

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiburger Immobilien
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b
3390 Melk

H +43 664 225 225 2







FREE
IMMOBILIENTREUHAND

mittels KI erstellte Visualisierung

Objektbeschreibung

Sind Sie bereit für den Schritt in die Selbständigkeit?

Das **ca. 90 m²** große, renovierungsbedürftige Geschäftslokal oder Büro im **Erdgeschoss** (barrierefrei) bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee zu verwirklichen.

Mitten im Zentrum der Gemeinde sind Sie in ausgezeichneten Gesellschaft, so gibt es diverse andere Einrichtungen, wie einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt oder eine Bäckerei in Fußnähe. Dies sorgt für einen **stetigen Kundenstrom** und gibt Ihnen die Chance langsam zu **wachsen**. Die **Verkehrsanbindung** ist durch die **gut frequentierte Bushaltestelle** und ausreichend **Parkfläche** in unmittelbarer Nähe optimal und Ihre Kunden können bequem zu Ihnen gelangen.

Die Räumlichkeiten können nach Ihren **individuellen Bedürfnissen** gestaltet werden, um Ihrem **Geschäft** eine **persönliche Note** zu verleihen. Sie können **sofort** mit der Renovierung **beginnen**, um Ihr Geschäft so schnell wie möglich eröffnen können. Eine **Toilette wird noch eingebaut**. **Renovierung und Aufwertung** obliegt dem **Mieter**, **dafür** kann langfristig eine **günstige Miete** erzielt werden. Optional kann gegen höhere Miete auch eine Renovierung veranlasst werden.

Gesamtmiete: Mietzins € 505,00 + Betriebskosten € 80,00 = 585,00

ACHTUNG: NUR FÜR KURZE ZEIT 3x NETTOMIETE SPAREN*

Nutzen Sie diese großartige Möglichkeit, Ihr eigenes Geschäft aufzubauen und seien Sie Teil einer lebendigen Gemeinde. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses attraktive Geschäftslokal in Gföhl. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Geschäftsträume behilflich zu sein.

*** Bedingungen für die 3 Nettomonatsmieten Ersparnis:**

nur solange der Vorrat reicht, gewährt nach Abschluss des 3. Mietmonats für eine Dauer von 3 Monaten, Nettomiete entspricht der Bruttomiete abzüglich der Betriebskosten, die Umsatzsteuer wird entrichtet, keine Barabläse - verminderter Einzahlungsbetrag, die Aktion wird vom Eigentümer übernommen, gültig bis 30.06.2025

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap