

## **Vielseitiges Geschäftslokal im Zentrum von Stockerau**



**Objektnummer: 5170**

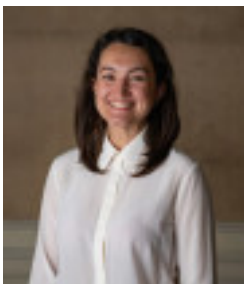
**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Bürofläche:</b>	158,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Keller:</b>	113,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.903,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.220,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	317,00 €
<b>USt.:</b>	380,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**

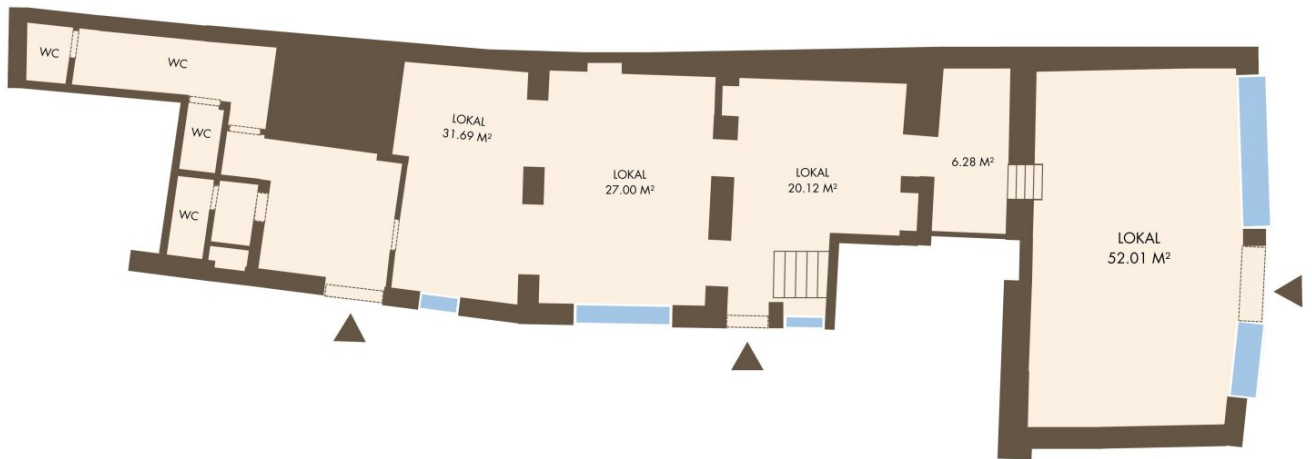
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 9041 005  
H +43 699 1081 5453

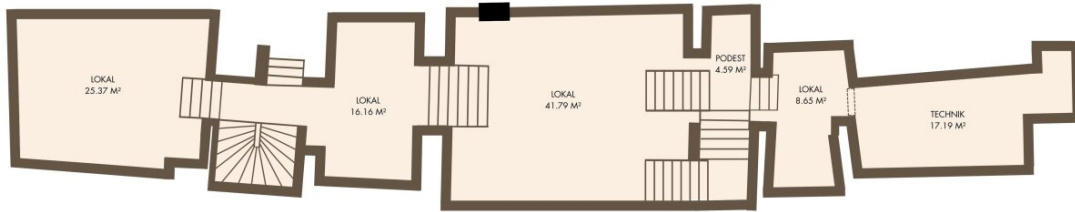








LANDAA



## KELLER

LANDAA

# Objektbeschreibung

## Geschäftslokal in zentraler Lage

In gut frequentierter Lage der Stockerauer Hauptstraße befindet sich dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal mit ca. **158 m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Die Immobilie bietet durch ihre klare Raumstruktur und großzügigen Flächen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Einzelhandel über Büro bis hin zu Dienstleistung oder Praxis.

Die zentrale Position garantiert eine sehr gute Sichtbarkeit sowie eine kontinuierliche Kundenfrequenz. Durch die Lage im gewachsenen Ortskern profitiert der Standort sowohl von Laufkundschaft als auch von Stammkunden aus der Umgebung.

Das Objekt verfügt über eine großzügige Geschäftsfläche, die flexibel gestaltet werden kann. Große Auslagenflächen ermöglichen eine optimale Präsentation und sorgen gleichzeitig für helle Innenräume. Ergänzend stehen Nebenräume und Sanitärbereiche zur Verfügung, wodurch ein sofortiger Betrieb möglich ist.

## Eckdaten

- Nutzfläche: ca. 158 m<sup>2</sup>
- Zentrale Lage in der Hauptstraße
- Gute Sichtbarkeit & Kundenfrequenz
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Handel, Büro, Praxis, Studio, Dienstleistung)
- Große Auslagen / helle Räume
- Sofort verfügbar nach Vereinbarung

Dieses Lokal eignet sich ideal für Unternehmen, die einen gut erreichbaren Standort mit Präsenz im Zentrum von Stockerau suchen.

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

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

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap