

## **Attraktives, neues Geschäftslokal - mit oder ohne Mieter!**



IMG\_8235

**Objektnummer: 141/85583**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.118,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



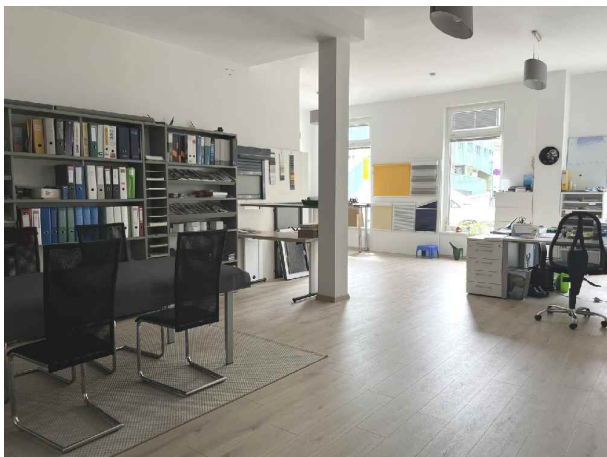
**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

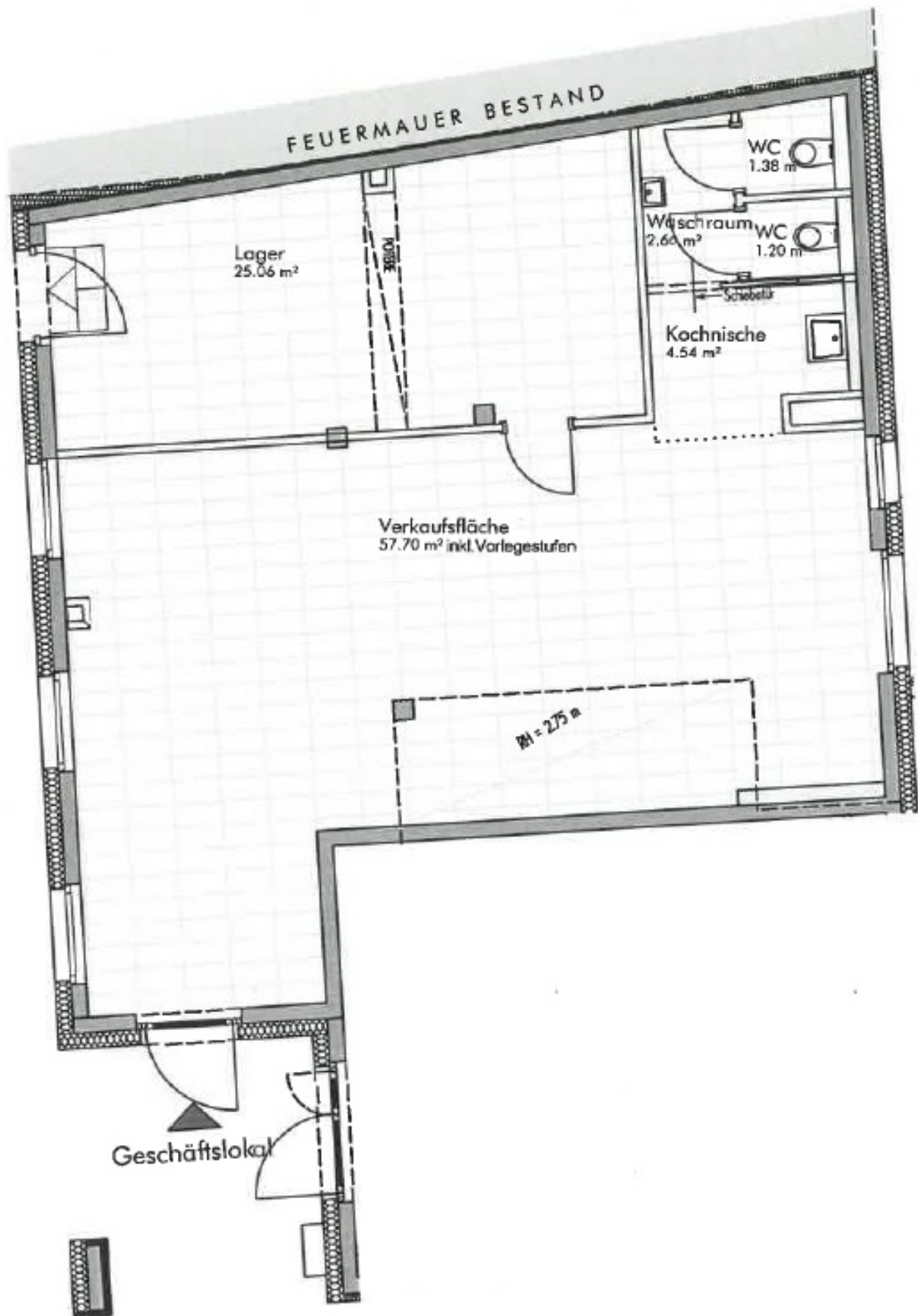
T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein neuwertiges, gepflegtes Geschäftslokal in sehr guter Lage im Stadtviertel von Brunn am Gebirge.

Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine zeitlose Architektur sowie eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner.

Die Geschäftsfläche - mit rd. 3,10 m Raumhöhe - umfasst zudem ein Lager mit rd. 25 m<sup>2</sup> mit separatem Zugang auf derselben Ebene und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Einzelhandel, Büro, Dienstleistungsbetriebe oder Praxisräume.

Hohe Auslagenflächen sorgen für optimale Präsentationsmöglichkeiten und eine freundliche Atmosphäre im Innenbereich.

Zusätzlich verfügt das Objekt über eine kompakte Küchenzeile sowie zwei getrennte Sanitäreinheiten.

Das Objekt befindet sich in einem neuwertigen Zustand und erfordert keine unmittelbaren Investitionen. Hochwertige Materialien sowie eine durchdachte Raumaufteilung unterstreichen die Qualität dieser Immobilie.

### Highlights:

- Gute, frequentierte Lage und Infrastruktur
- Neuwertiger Zustand
- Lagerfläche mit separatem Eingang auf selber Ebene
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit
- Optional mit bestehendem Mieter (interessant für Anleger) oder bestandsfrei zur Eigennutzung
- Garagenplatz optional verfügbar

Bei Vermietung bietet das Objekt aktuell eine attraktive Rendite von 5,5%.

Alternativ eignet sich das Geschäftslokal hervorragend zur Eigennutzung für Unternehmer, die einen repräsentativen Standort suchen.

**Fazit:**

Eine seltene Gelegenheit, ein neues Geschäftslokal in guter Lage zu erwerben – sowohl als Investment als auch zur Eigennutzung bestens geeignet.



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.