Büro/Praxis/Geschäftslokal unweit Pressbaumer Zentrum inkl. 2 PKW-Stellplätzen

Geschäftslokal

Objektnummer: 4454

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Bürofläche:	35,00 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	839,09 €
Betriebskosten:	119,09 €
USt.:	11,91 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

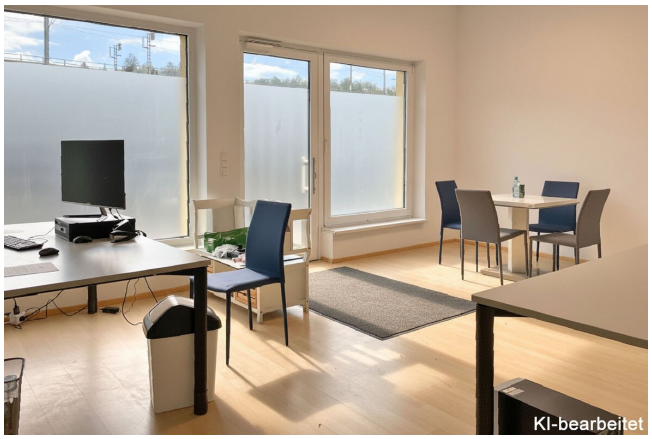
Sebastian Wiesinger

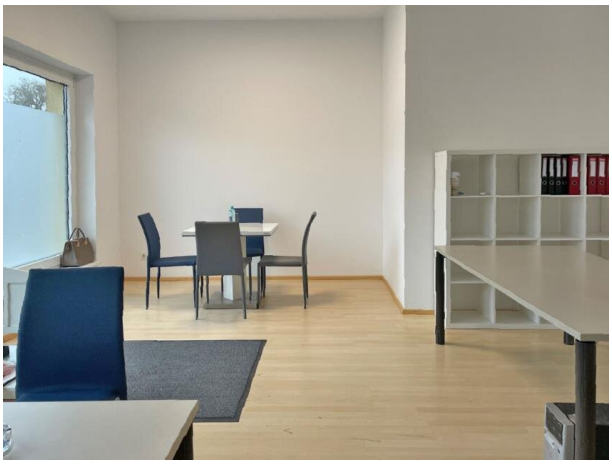
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

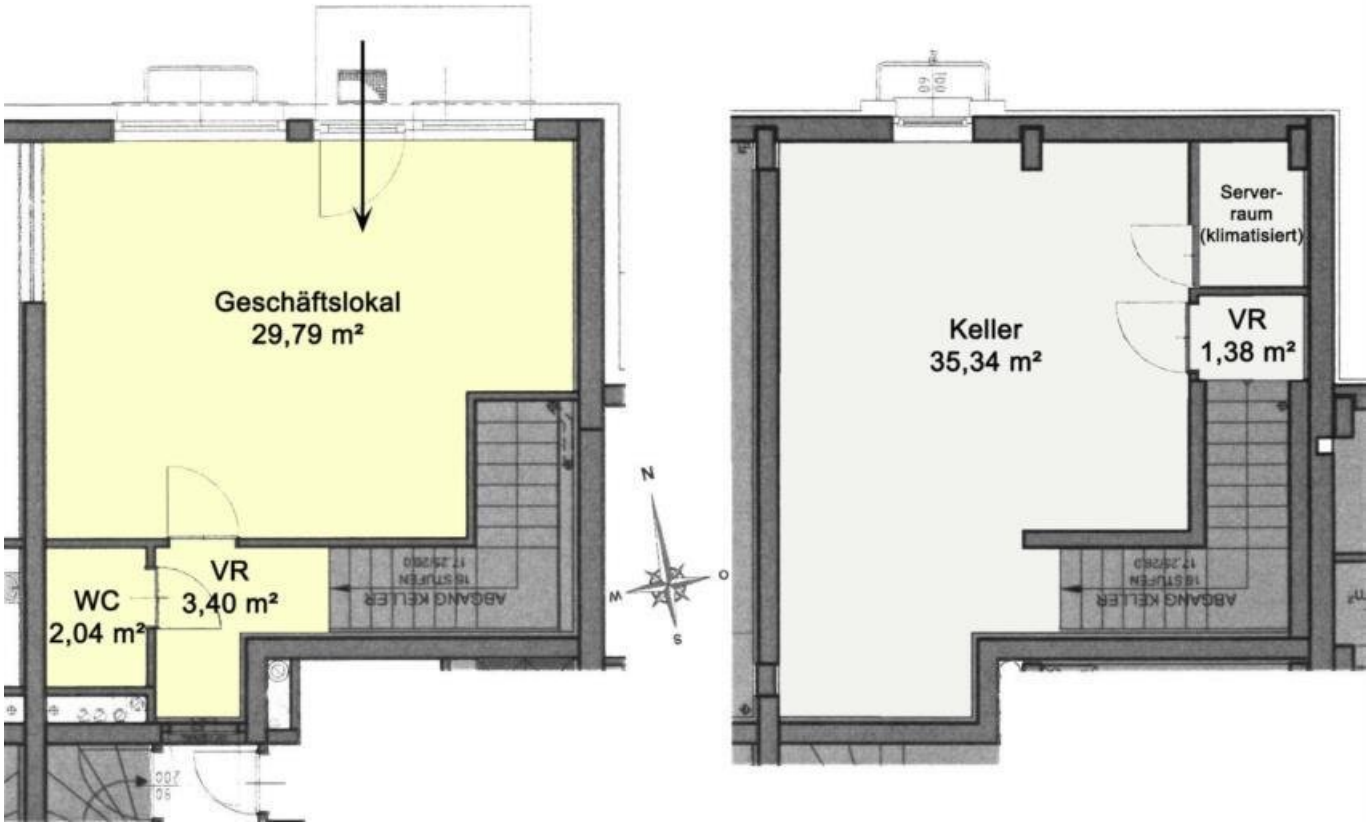
T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

CSC
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet




Geschäftslokal
29,79 m²
WC
2,04 m²
VR
3,40 m²
N
W
O
S
Keller
35,34 m²
Server-
raum
(klimatisiert)
VR
1,38 m²

Objektbeschreibung

gesamt ca. 72 m²

auf Straßenniveau: ca. 30 m² Geschäftslokal, 1 Vorraum, 1 WC

Keller: 1 Vorraum, ca. 35 m² Lagerkeller inkl. klimatisiertem Serverraum

2 KFZ-Stellplätze im Freien

Nettomiete: mtl. € 600,-- (zzgl. 20% MwSt.)

Betriebskosten mtl. ca. € 131,-- (inkl. MwSt. und 2 Stellplätze)

Mietdauer: 10 Jahre

Kaution: € 2.553,--

Das angebotene Geschäftslokal liegt etwa einen Kilometer außerhalb des Pressbaumer Stadtzentrums in einer bekannten Wohnanlage, die aus einem hohen Wohnturm mit 67 Wohnungen, einem kleineren Block mit 17 Wohnungen, einem Wohnhaus mit vier Wohnungen, weiters 11 Maisonetten, 14 Reihenhäusern und insgesamt sechs Geschäftslokalen sowie den dazugehörigen, vorgelagerten Parkplätzen besteht.

Das Lokal besteht aus dem knapp 30 m² großen Gassenlokal, einem Vorraum zu WC und Kellerstiege, einem kleinen Vorraum zum Keller und einem Lagerkeller mit einem separaten, klimatisierten Serverraum. Grundsätzlich gibt es im Wohnungseigentumsvertrag keine Branchenbeschränkung, diese ist jedoch aufgrund der Lage in einem Wohngebiet (Kerngebiet) sowie der vorhandenen Ausstattung ohnehin gegeben.

Der nächste Supermarkt sowie eine Bushaltestelle der Linie 454 liegen 300 Meter stadteinwärts, der Kreisverkehr mit Auffahrt zur Westautobahn Richtung Wien und St. Pölten nur 50 Meter weiter. Zur Wiener Stadtgrenze gelangt man über die Autobahnauffahrt Pressbaum (A1) in einer Viertelstunde, die Landeshauptstadt St. Pölten ist in rund 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Bahnstation Dürrwien mit S-Bahn-Verbindungen Richtung Wien bzw. Neulengbach erreicht man nach 500 Metern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap