

**109 m² Nutzfläche - Top Adresse für Ihr Büro oder Handel -
Nähe Hundertwasserbrunnen**



Ansicht vom Eingang in das Geschäftslokal

Objektnummer: 7530/24

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Nutzfläche:	109,00 m ²
Lagerfläche:	23,35 m ²
Verkaufsfläche:	76,45 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 260,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaltmiete (netto)	1.035,50 €
Kaltmiete	1.185,50 €
Miete / m²	9,50 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	237,10 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

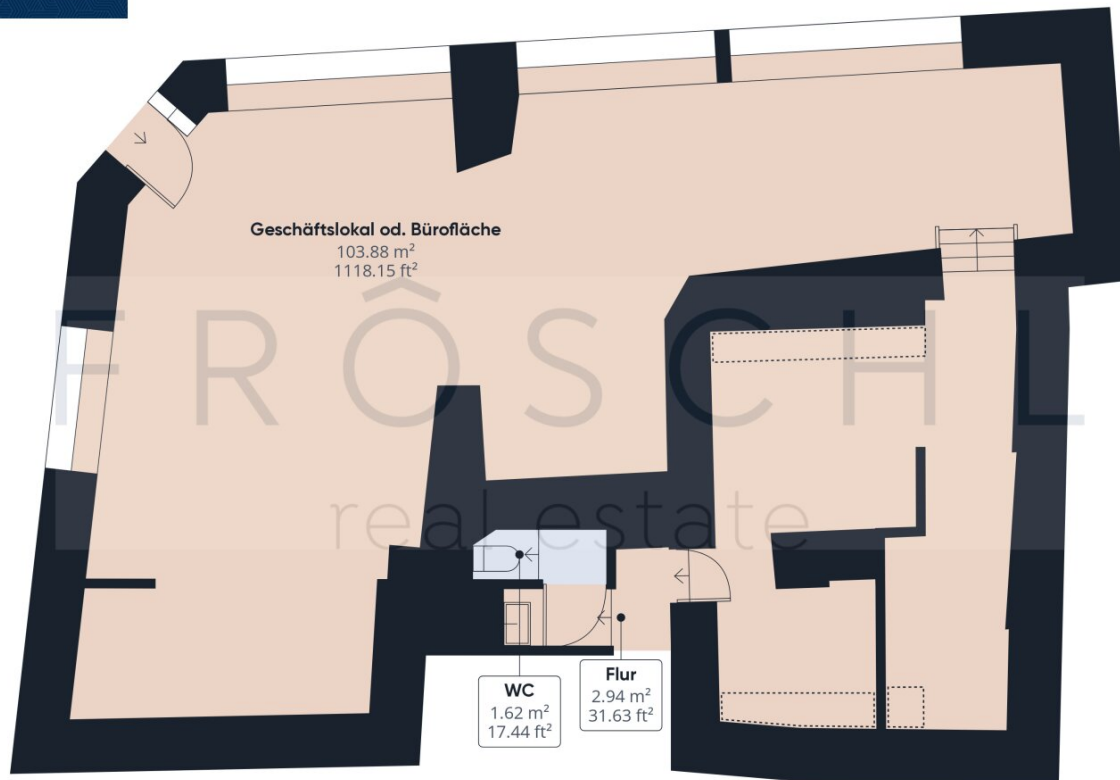
T +43 664 1838 268











Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
108.44 m²
1167.22 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
2.82 m²
30.36 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

 Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Objektbeschreibung

Diese transparent gelegene Gewerbefläche, ideal geeignet für Büro- oder Handelszwecke, ist in einem charmanten Altbau untergebracht und bietet eine produktive Fläche von 109 m². Die Immobilie wird effizient mit einer Gas-Etagenheizung beheizt, was für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Die Fenster sind mit einer hochwertigen 3-fach Verglasung ausgestattet, die nicht nur für Wärmedämmung, sondern auch für eine ruhige und komfortable Arbeits- oder Verkaufsumgebung wichtig sind.

- **Raumaufteilung:** Verkaufsraum ca. 76 m², Personalraum ca. 9 m², Lagerfläche mit ca. 20 m², Nassräume mit ca. 3,3 m² - bitte finden Sie die Details des Grundrisses im Exposé.
- **Mietbeginn:** Auf Grund der Geschäftserweiterung der derzeitigen Mieterin wird das Objekt ab 01.12.2023 zu beziehen sein.
- **Heiz- u. Stromkosten,** als auch Müllabfuhr werden direkt mit dem Anbieter verrechnet. Die anderen Betriebskosten werden als á conto Zahlung vorgeschrieben und abgerechnet.
- **Mindest-Mietdauer:** ist 4 Jahre.

Das Objekt bietet eine innovative Zuluftlüftung, die kontinuierlich für frische Luft und eine angenehme Raumatmosphäre sorgt. Dies gewährleistet, dass Ihre Mitarbeiter oder Kunden stets in einer gesunden Umgebung arbeiten oder einkaufen können.

Das Innere des Objekts wurde sorgfältig gestaltet und verfügt über einen ansprechenden Laminatboden im Hauptgeschäftsbereich, der nicht nur eine moderne Optik bietet, sondern auch strapazierfähig und leicht zu reinigen ist. In den Nassräumen sind Fliesen verlegt.

Die beeindruckenden Schaufenster dieser Gewerbefläche bieten eine hervorragende Präsentationsmöglichkeit für Ihre Waren oder Dienstleistungen. Sie ziehen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden auf sich und lassen das Innere des Ladens oder Büros lichtdurchflutet und einladend wirken.

Zusätzlich zu den Hauptnutzflächen bietet dieses Objekt eine bereits vorbereitete Fläche für

eine Kaffee- oder Teeküche, was die Bequemlichkeit für Mitarbeiter oder Besucher erhöht. Eine zusätzliche Lagerfläche steht ebenfalls zur Verfügung, um Ihre Vorräte oder Archivmaterial bequem zu lagern.

Insgesamt hervorragende Gelegenheit, um Ihr Geschäft zu etablieren oder zu erweitern.

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere virtuelle 360 ° Rundgänge und die neusten Objekte!

Bitte beachten Sie: Um Ihnen diese Immobilie anbieten und vermitteln zu können, müssen wir mit Ihnen einen Maklervertrag abschließen und Sie als KonsumentIn über Ihre Rechte informieren. Sie finden alle rechtlichen Informationen auf den anschließenden Seiten (Nebenkostenübersicht und Information zum Maklervertrag).

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap