

# Großes Geschäftslokal in Bruck Waasen/Peuerbach - ideal für gastronomische Nutzung - 2 Monate mietfrei



**Objektnummer: 5753/516647071**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4722 Peuerbach
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	11,43 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.093,06 €
<b>Kaltmiete</b>	2.093,06 €
<b>USt.:</b>	418,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.511,67 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

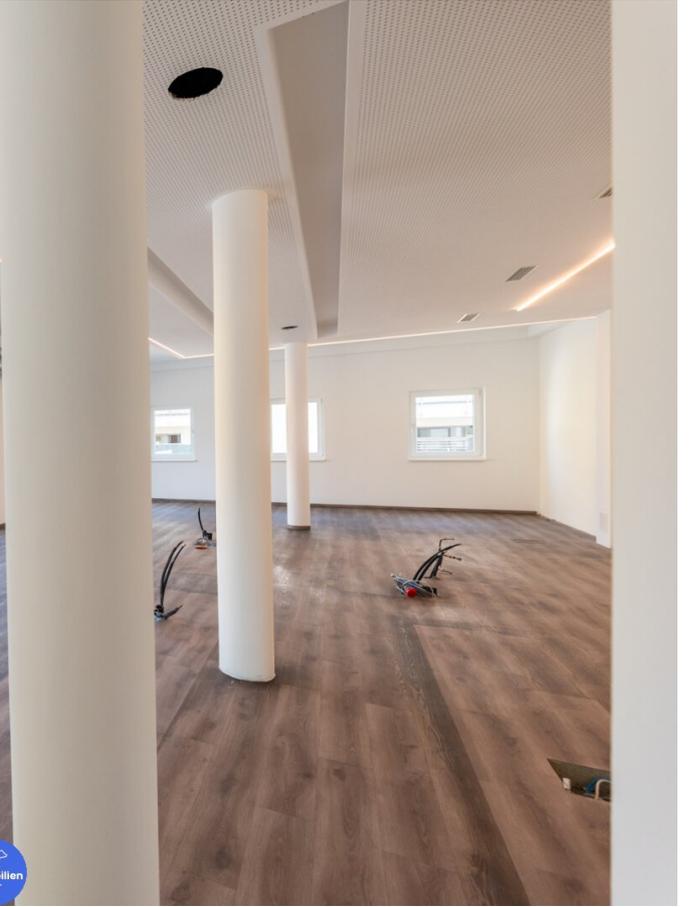


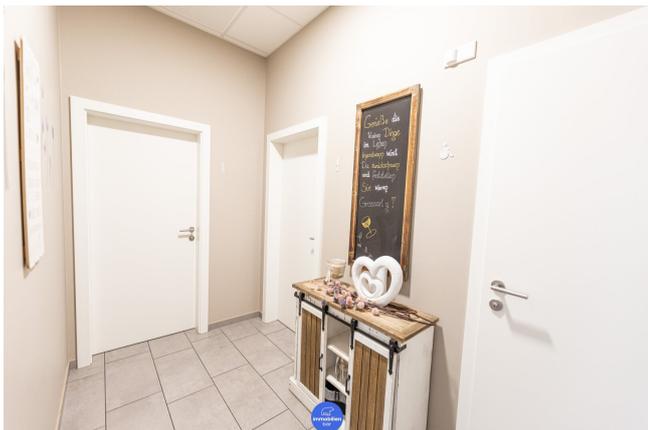
**Ing. Johann Gattermaier**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413







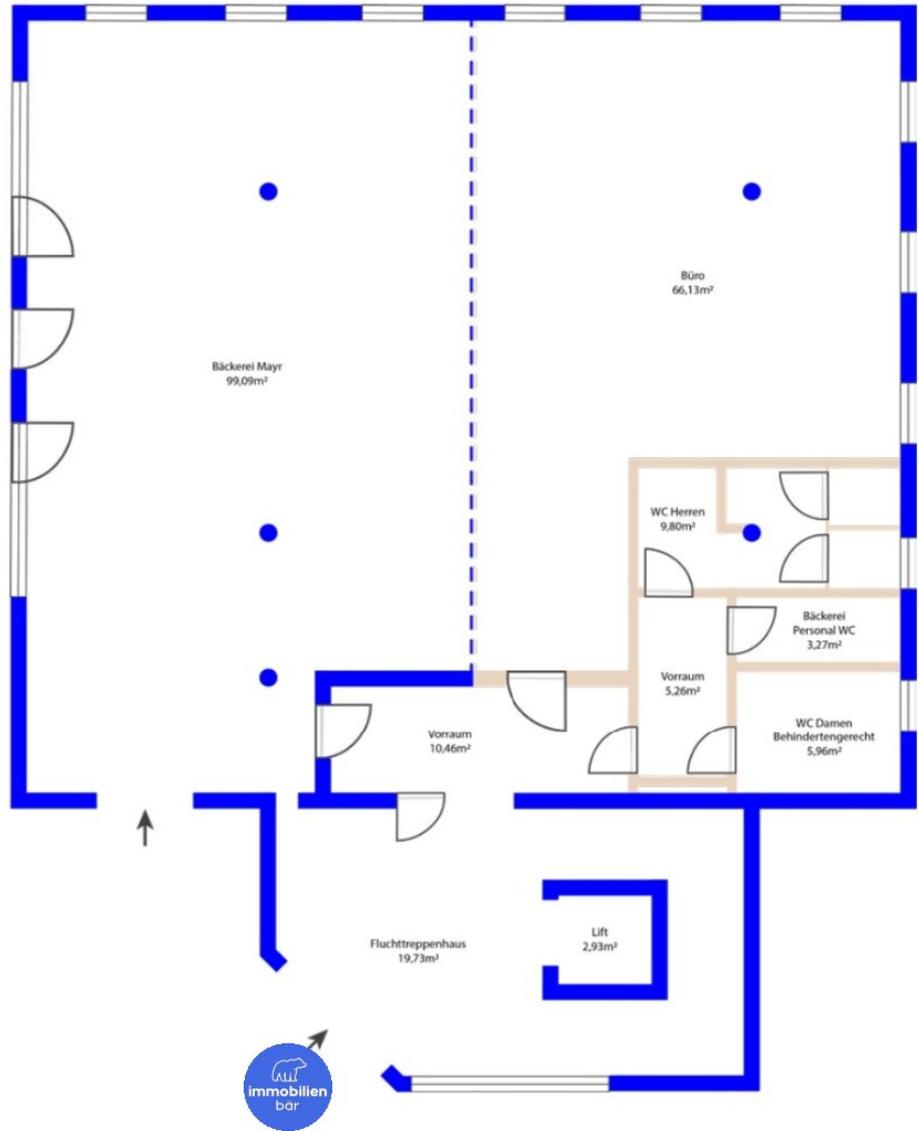




GRUPPE

EIN PROJEKT DER HASLEHNER GRUPPE





## Objektbeschreibung

In Bruck-Waasen bei Peuerbach befindet sich ein **modernes Gebäude** inkl. Gewerbeflächen, die sich auf drei Etagen aufteilen und viel Raum für die Verwirklichung vom eigenen Business bietet.

Genauer gesagt, wartet eine Fläche von **165m<sup>2</sup> im Erdgeschoss** darauf, wieder mit viel Schwung und vor allem Genuss in Betrieb genommen zu werden. Das Geschäftslokal eignet sich durch seine Größe und die ideale Raumaufteilung perfekt für eine gastronomische Nutzung als Cafe, Bäckereifiliale, Bistro, Pub oder eine Bar.

Im Gebäude befinden sich weitere erfolgreich vermietete Geschäftslokale. Zum Kosmetikstudio „Touch of Beauty“, und dem Augenarzt Dr. Schneiderbauer sollte sich noch ein weiteres Gewerbe gesellen.

DIE MÖGLICHKEITEN FÜR DIE NUTZUNG VON DIESEM FREI STEHENDEN GESCHÄFTSLOKAL SIND VIELSEITIG. Auf 165 m<sup>2</sup> und zwei zusätzlichen Lagerräumen lassen sich viele Geschäftsideen in die Realität umsetzen.

Vor allem aber würde eine gemütliche **Gastronomie** diesen Ortsteil von Peuerbach sehr aufwerten. So könnte mit den weiteren Gewerben ein neuer, toller Treffpunkt entstehen. Direkt neben dem Haupteingang vom Gebäude oder über eine eigene elektrische Schiebetür befindet sich der Geschäftsraum mit viel Tageslichteinfall. Außerdem ist ein Lift im Gebäude, der genutzt werden kann. Die WC-Anlagen und der Vorräum zählen zudem zur Fläche. Die gesamte Fläche ist sehr praktisch aufgeteilt und wird vom Rest des Hauses durch eigene **Zwischentüren** und Vorräume gut **abgetrennt**. Ein Highlight ist die dazugehörige **Terrasse**, welche auch **barrierefrei** begehbar ist. Sie bietet Platz für Außenpräsentationen oder Sitzgelegenheiten oder einen **Gastgarten**. Ebenso ist ein überdachter Parkplatz inkludiert. Kund\*innen finden ebenso die Möglichkeit für einen Stellplatz während ihres Besuchs.

**EIN SICHERER STANDORT** Der Standort der Gewerbefläche ist gut frequentiert. So befindet sich das Gebäude direkt an der Ortszufahrt von Peuerbach an einer gut sichtbaren Stelle. Außerdem sichern viele größere Unternehmen im näheren Umkreis den Standort ab. Das Ziegelwerk Eder, die Firma Guntamatic, Starent Truck & Trailer, das Autohaus Pühringer und weitere Klein- und Mittelbetriebe finden sich im Umkreis wieder und bieten eine gute Grundlage für ein stabile Frequentierung. Über 4900 Einwohner\*innen leben in der Gemeinde Peuerbach mit ihren zahlreichen kleineren Unterortschaften, die sich auf 39,41km<sup>2</sup> erstreckt. Touristische Attraktionen, Wanderwege und eine abwechslungsreiche Gastronomie ziehen außerdem viele Besucher\*innen aus den benachbarten Gemeinden und Städten an und beleben Peuerbach.

**Miete:**

GL 1: € 1.359,82

GL 2: € 733,24

UST: € 418,61

Gesamtmiete: 2.511,67

**BK/HK:**

GF 1: € 504,00 (inkl. UST)

GF 2: € 306,88 (inkl. UST)

BK Gesamt: € 810,88

**Gesamtbelastung:** € 3.322,55/Monat

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap