

## PROVISIONSFREI - Geschäftslokal an der Hauptstraße



Ansicht

**Objektnummer: 202/07787**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Nutzfläche:</b>	333,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	2.820,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>USt.:</b>	470,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Markus BRANDSTETTER

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

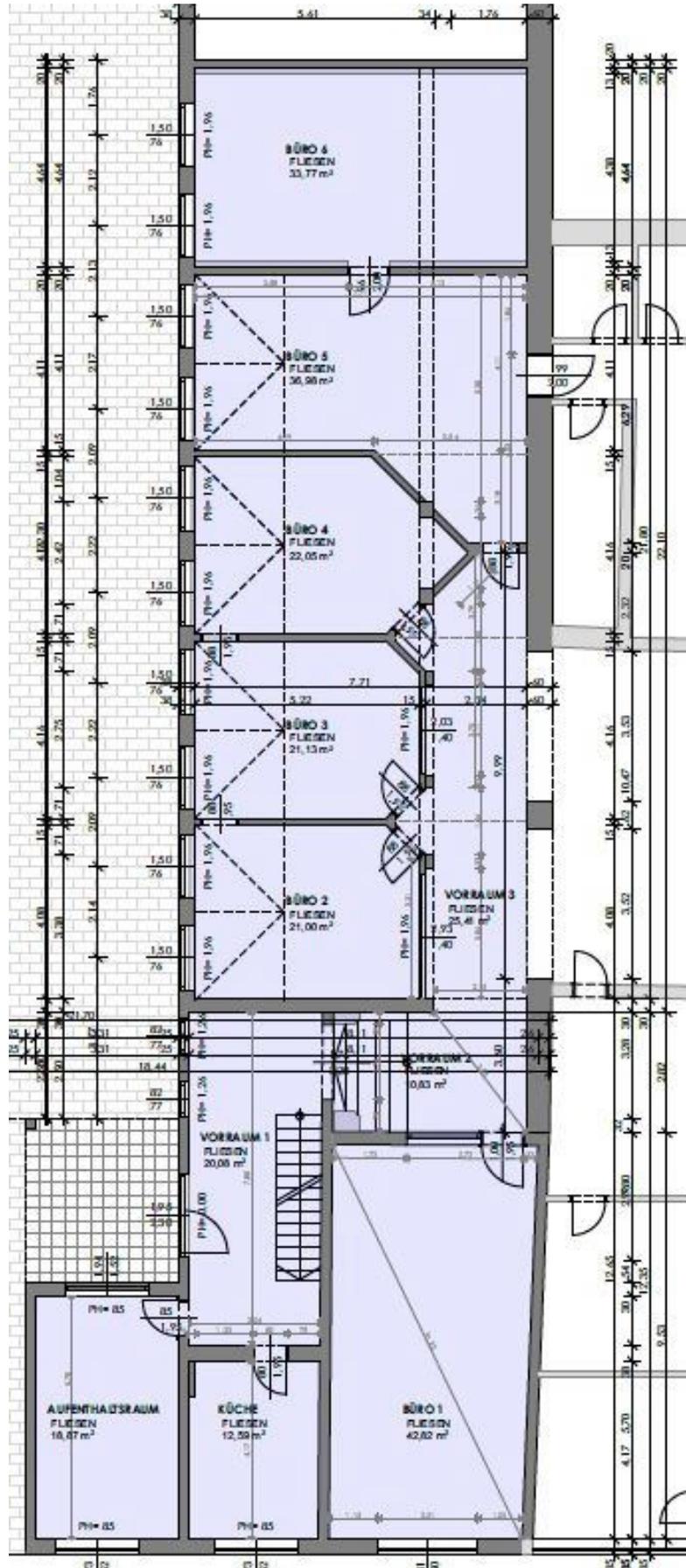
H 0664/43 99 923

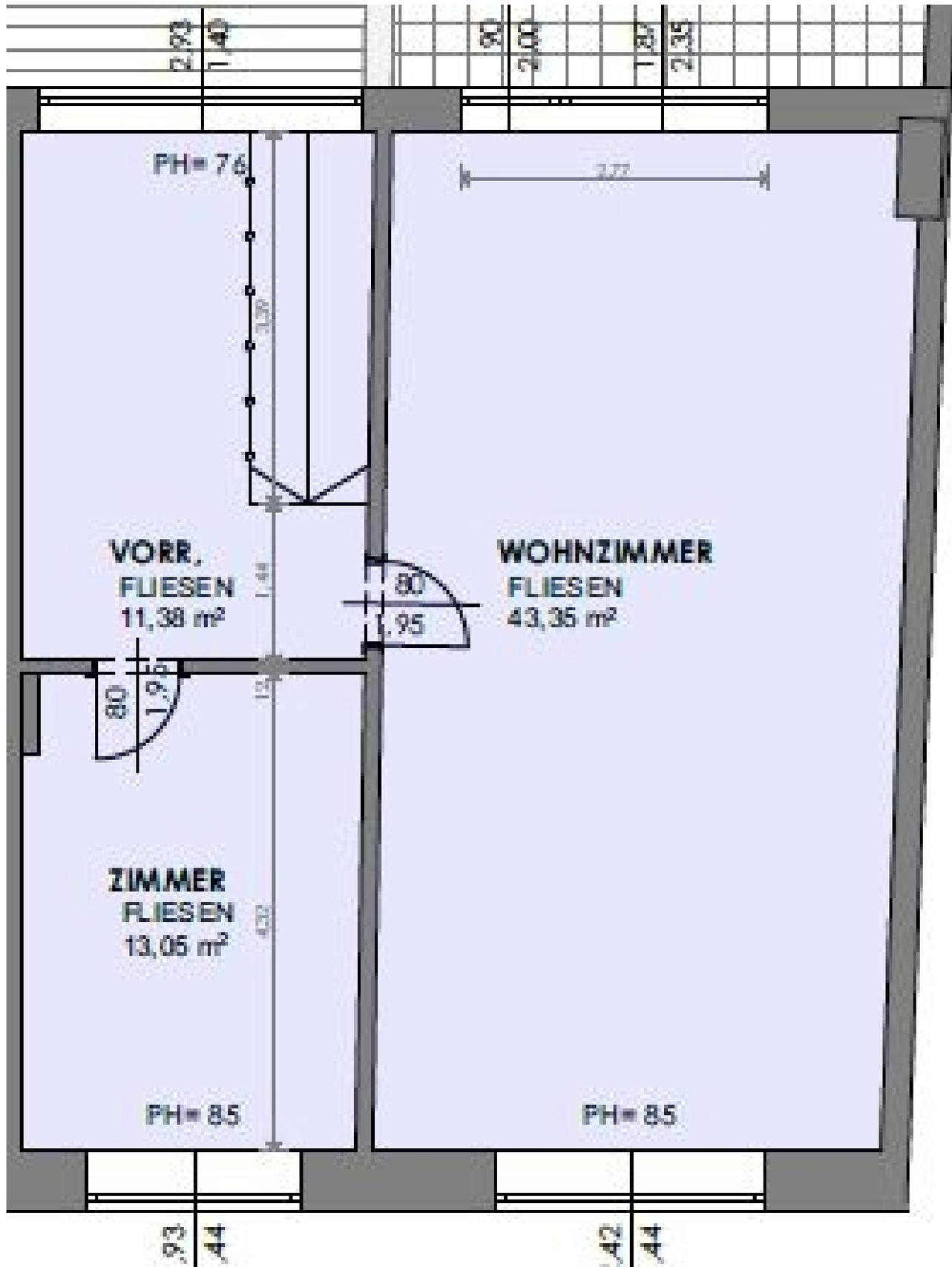
F 02742/352438 - 3

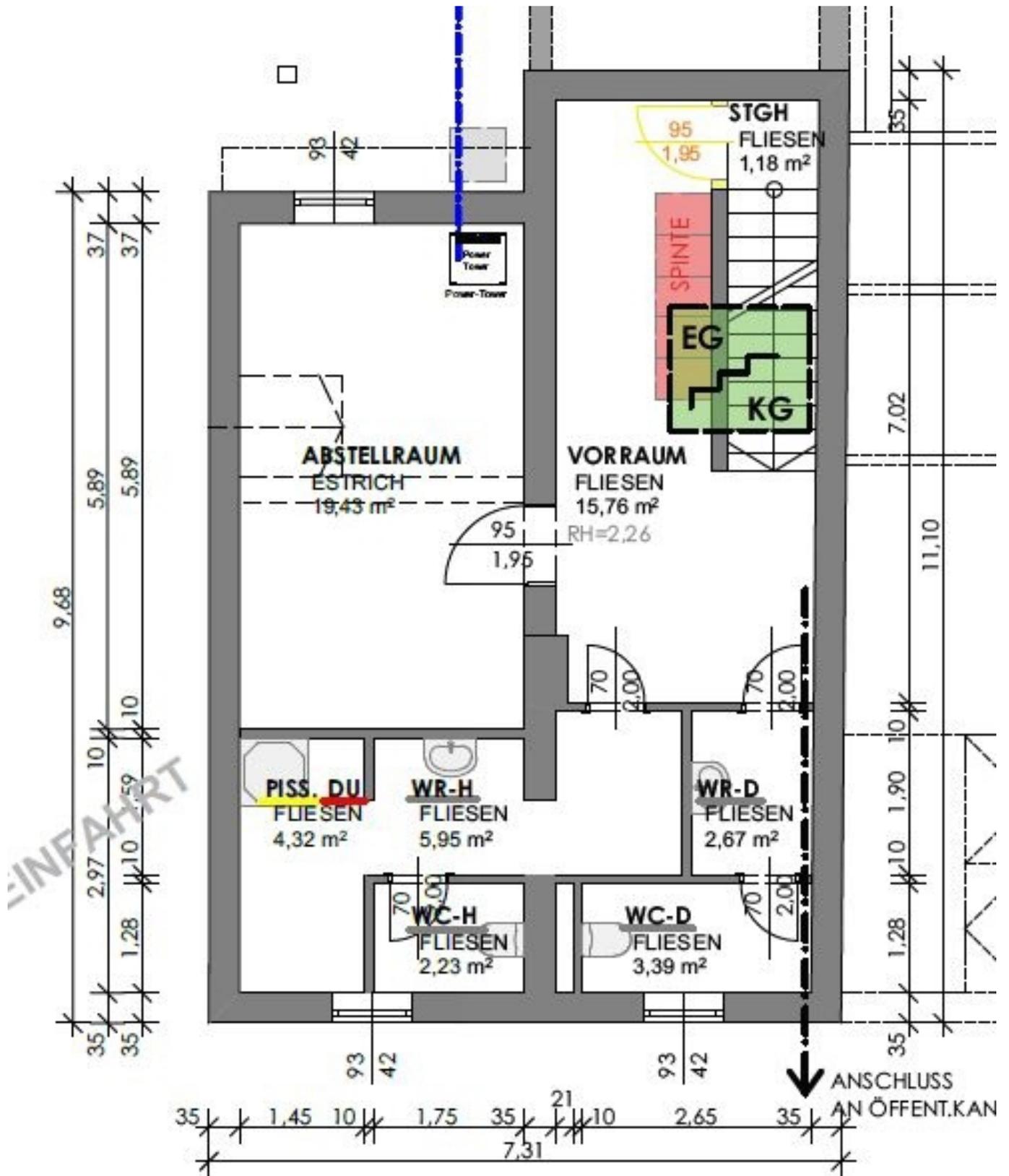
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Es gelangt ein im Erdgeschoß und Obergeschoß gelegenes Geschäftslokal mit insgesamt ca. 333 m<sup>2</sup> zur Vermietung, bestehend aus:

Die derzeitige Raumanordnung besteht aus 7 Räumen in unterschiedlichen Größen zwischen 19 m<sup>2</sup> und 43 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und 2 Räumen im Obergeschoß. Aufgrund der Statik ist auch Flexibilität für andere Anforderungen gegeben. Weiters sind an Nebenräumen 2 WCs (im Keller), eine Teeküche sowie Vorräume bzw. Gangbereiche vorhanden.

Ebenso steht ein Keller mit einer Fläche von 53,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welcher direkt erreichbar ist. Im Keller befindet sich neben den Toiletten auch ein Abstellraum.

Ausstattung: Das Geschäftslokal befindet sich derzeit noch in ordentlichem Zustand, kann aber in Abstimmung mit dem Mieter adaptiert werden. Im Falle der Adapterung der Mieteinheit kann auf Mieterwünsche eingegangen werden, die Verteilung der Kosten würde individuell vereinbart werden.

### TEILBARKEIT

Es besteht die Möglichkeit das Geschäft zu teilen. Die Möglichkeiten sowie die damit verbundenen Kosten werden individuell vereinbart.

### VERTRAGSKONDITIONEN

#### 1. Mietdauer:

Nach Vereinbarung. Vermietererseits wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt.

#### 2. Hauptmietzins:

Euro 6,00 / m<sup>2</sup> Verhandlungsbasis

wertgesichert zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Aufwendungen und 20 % Umsatzsteuer. Die Optierung auf Vorschreibung der Umsatzsteuer kann auch gegenüber unecht steuerbefreiten Mieterin erfolgen, da laut Angaben der Vermieterin das Errichterprivileg anwendbar ist.

#### 3. Monatliche Betriebskosten:

BK allgemein Euro 350,00

Heizkosten Euro 350,00

jeweils netto zuzüglich 20 % USt.

#### 4. Nebenkosten bei Vertragsabschluss:

a) Kautions: 3 Brutto-Monatsmieten

b) Vergebührung: abhängig von vereinbarter Mietdauer

### Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin ein Naheverhältnis besteht

### BEZIEHBAR



Das Objekt ist bestandfrei und (vorbehaltlich zwischenzeitiger Reservierungen) zum sofortigen Bezug geeignet.

Energiekennzahl: Energieausweis vom 06.12.2023

HWB 76,9 kWh/m<sup>2</sup>/a (Klasse C)

fGEE 0,89 (Klasse B)

#### **WEITERE INFORMATIONEN und BESICHTIGUNG**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Detailfragen und unverbindliche Besichtigungen zur Verfügung.

Objektnummer: 7787 - Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.





## **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.