# Provisionsfrei: Ihr Erfolgsort in Wr. Neustadt



Objektnummer: 8014/184

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Büro / Praxis Land: Österreich

PLZ/Ort: 2700 Wiener Neustadt

Baujahr:1953Zustand:ErstbezugNutzfläche:58,06 m²Verkaufsfläche:58,06 m²Bürofläche:58,06 m²

**Zimmer:** 2 **WC:** 1

 Kaufpreis:
 109.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 1.877,37 €

 Betriebskosten:
 283,50 €

 USt.:
 56,70 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien 1100 Wien

T +43 6763802529 H +43 6763802529

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



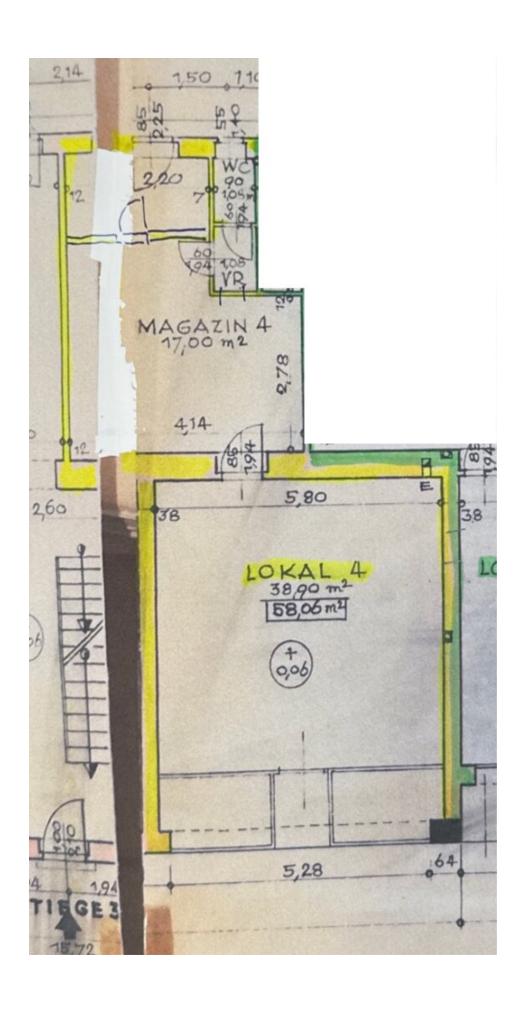












# **Objektbeschreibung**

# Design:

Entdecken Sie die neue Ästhetik mit einer markanten Auslagenfront, bestehend aus 5fach verglasten Elementen und einer sicheren Tür. Der frisch verlegte Granitboden schafft eine moderne Atmosphäre. Aktuell sind zwei Räume miteinander verbunden, um maximale Flexibilität zu bieten.

### Ausstattung:

#### Innenausstattung:

- 1. Neue Auslagen für eine attraktive Produktpräsentation.
- 2. Erneuerte Außentür modern und sicher.
- 3. Moderne Sanitäranlagen, davon eines barrierefrei.
- 4. Vorhandene Infrastruktur für eine Küche.
- 5. Glastüre als flexible Raumtrennung.
- 6. Aktualisierte Fassade für ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.
- 7. Hochwertiger Granitboden.

### Technische Ausstattung:

- 1. Neueste elektrische Installation.
- 2. Infrarot-Heizung für angenehme Temperaturen.
- 3. Netzwerkverkabelung für moderne Kommunikation.
- 4. LED-Beleuchtung für eine helle Atmosphäre.
- 5. Auslagen-LED-Licht mit Zeitschaltuhr.
- 6. Vorbereitung für Fassadenwerbung mit Zeitschaltuhr.
- 7. Verkabelung für Alarmanlage.

# 8. Notbeleuchtung.

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Die Option, das benachbarte Geschäftslokal zu erwerben und beide Einheiten zu kombinieren, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Gesamtfläche von 101 Quadratmetern.

Dieses exklusive Gewerbeobjekt vereint moderne Ausstattung, erstklassige Lage und Erweiterungspotenzial. Eine Investitionsmöglichkeit für Geschäftsleute, die nach etwas Einzigartigem suchen – hier werden Ihre unternehmerischen Träume wahr. Erstbezug nach Sanierung – Ihr Neuanfang im Herzen von Wr. Neustadt!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Höhere Schule <500m Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

# Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <500m

# Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <1.000m Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap