

**Geschäftslokal mit maximaler Gestaltungsfreiheit |
Showroom, Atelier oder Studio | unbefristete
Geschäftsfläche in stark frequentierter Lage mit optimalen
Werbemöglichkeiten**



Objektnummer: 15109

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Nutzfläche:	330,00 m ²
Bürofläche:	330,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Miete / m²	4,55 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



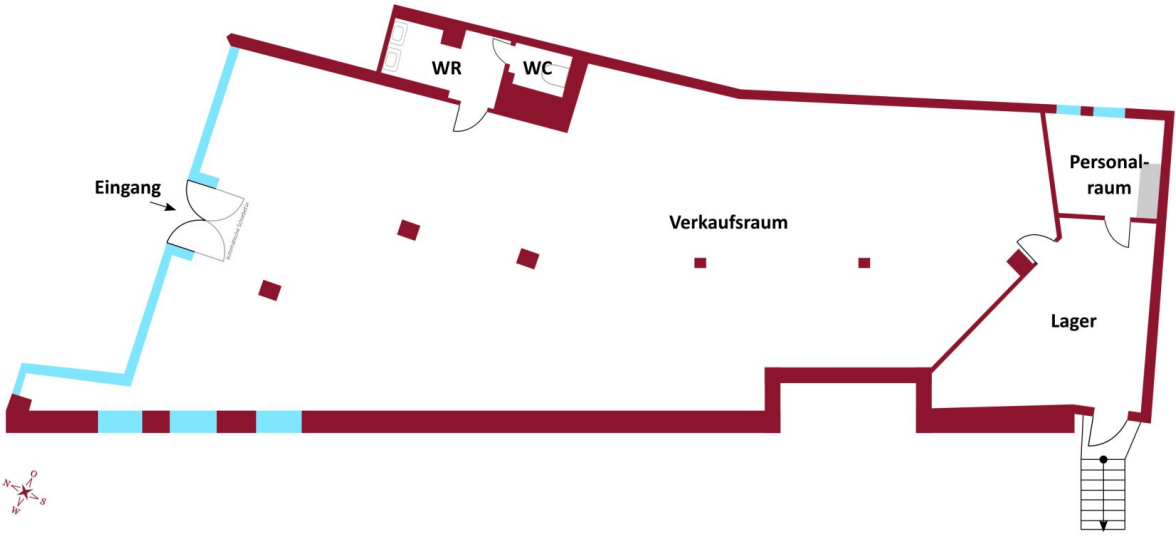
Bettina Holzinger

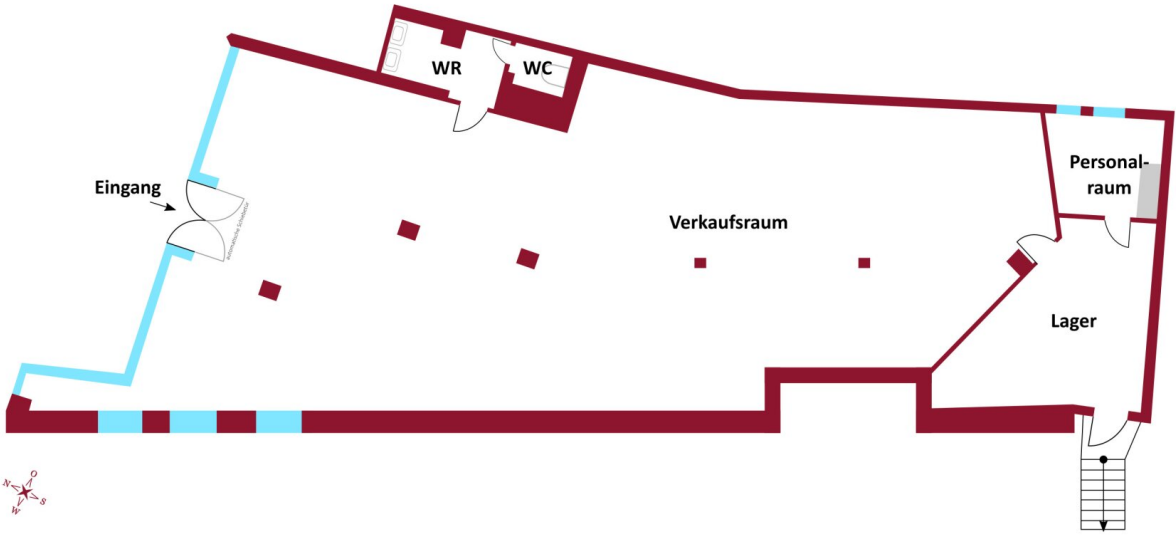
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 3582426

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







Objektbeschreibung

Sie suchen ein Geschäftslokal mit Charakter und riesigem Potenzial? Dieses Geschäftslokal in bester Zentrumslage von Hainburg an der Donau befindet sich direkt an der stark frequentierten Ungarstraße – beste Sichtbarkeit garantiert.

Die großzügige **Gesamtfläche von ca. 330 m²** bietet jede Menge Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Geschäftsidee. Die Fläche gliedert sich in eine weitläufige Verkaufsfläche sowie Waschräum/WC, Lagerraum und einen Personalbereich bzw. ein Büro.

Ein echtes Highlight ist die große Glasfront, die 2020 vollständig erneuert wurde. Sie sorgt für viel Tageslicht und bietet optimale Präsentationsmöglichkeiten – Ihr Geschäft wird hier definitiv gesehen. Ebenfalls 2020 wurden die Ölheizung und sämtliche Radiatoren erneuert. Bereits 2015 erfolgten die Sanierung des Fußbodens sowie die Erneuerung aller elektrischen Leitungen. Eine Klimaanlage ist vorhanden und kann mit geringem Aufwand wieder aktiviert werden.

Das Objekt ist teilweise sanierungsbedürftig, bietet jedoch maximale Gestaltungsfreiheit – hier ist nahezu alles möglich. Ob moderner Showroom, stylisches Café, Praxis oder Studio: Der Eigentümer zeigt sich hinsichtlich der Nutzung sehr offen und flexibel.

Monatliche Kostenübersicht:

Netto Miete: 1.500,- € zzgl. 20% USt.

Betriebskosten: 425,61 € zzgl. 20% USt.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertrag: Mietvertragserstellung durch RA Dr. Sailer

Unbefristeter Mietvertrag

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 2426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m
Arzt <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap