

**Zentral gelegenes Geschäftslokal im Edelrohbau in  
Hofstetten – PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 3132**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariazeller Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Hofstetten
Baujahr:	2011
Zustand:	Rohbau
Nutzfläche:	539,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	2.948,56 €
Kaltmiete	2.948,56 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

### **Cafer Cakir**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +4319823601636  
H 0676/3081378

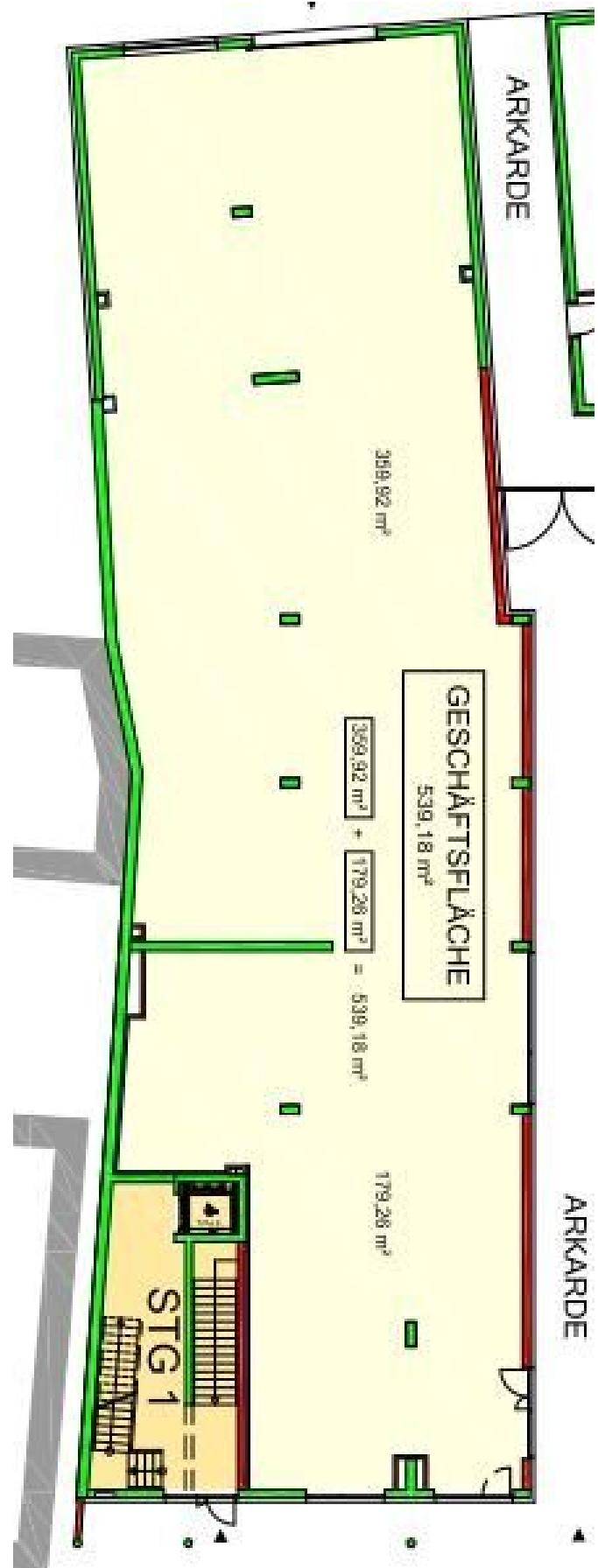
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## **Zentral gelegenes Geschäftslokal im Edelrohbau in Hofstetten – PROVISIONSFREI**

Möchten Sie Ihr Geschäft an einem zentralen und leicht erreichbaren Ort in Niederösterreich eröffnen? Dann ist unser Geschäftslokal in 3202 Hofstetten genau das Richtige für Sie!

Mit einer Nutzfläche von ca. 539m<sup>2</sup> ist es perfekt für die Ansprüche eines Einzelhändlers geeignet.

Der Raum ist mit großen Fenstern ausgestattet und man wird somit optimal mit Tageslicht verwöhnt. Eine direkte Zufahrt mit dem PKW ist möglich.

Das Geschäftslokal wird in Form eines „Edelrohbaus“ übergeben und ist daher frei und individuell gestaltbar. Auf Wunsch bietet der Vermieter Unterstützung bei der Planung und Umsetzung an.

Zudem liegt das Geschäftslokal in einer stark frequentierten Gegend und direkt in einem Wohnhaus mit 18 Wohnungen. Gemeindeamt, Apotheke, Kindergarten und Volksschule – alles befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Geheizt wird mittels Fernwärme.

Tiefgaragenplätze können je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

**Monatliche Bruttomiete:** € 2.948,56 inkl. BK und Ust.

**Kaution kein Kündigungsverzicht:** 6 Bruttomonatsmieten

**Kaution bei 3 Jahren Kündigungsverzicht:** 3 Bruttomonatsmieten

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 28.6.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 53,60 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,69 Klasse A+.

## **Ihre Vorteile im Überblick:**

- Provisionsfrei – direkt vom Bauträger
- Unbefristete Miete

- Stark frequentierte Gegend
- Sofort beziehbar

Sie haben die einmalige Chance, Ihr Geschäft in dem zentral gelegenen und leicht erreichbaren Geschäftslokal in 3202 Hofstetten zu eröffnen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <7.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap