

**Erwecke deine Geschäftsträume zum Leben! Dein  
Traumladen direkt gegenüber Gemeindeamt!**



Direkt gegenüber dem Gemeindeamt

**Objektnummer: 871**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Adresse                | Markt 291            |
| Art:                   | Einzelhandel         |
| Land:                  | Österreich           |
| PLZ/Ort:               | 5441 Abtenau         |
| Baujahr:               | 1960                 |
| Zustand:               | Nachvereinbarung     |
| Nutzfläche:            | 35,80 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche:          | 72,00 m <sup>2</sup> |
| Lagerfläche:           | 36,00 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche:        | 32,34 m <sup>2</sup> |
| WC:                    | 1                    |
| Keller:                | 36,00 m <sup>2</sup> |
| Kaltmiete (netto)      | 472,50 €             |
| Kaltmiete              | 497,50 €             |
| Miete / m <sup>2</sup> | 6,56 €               |
| Betriebskosten:        | 25,00 €              |
| USt.:                  | 99,50 €              |
| Infos zu Preis:        |                      |

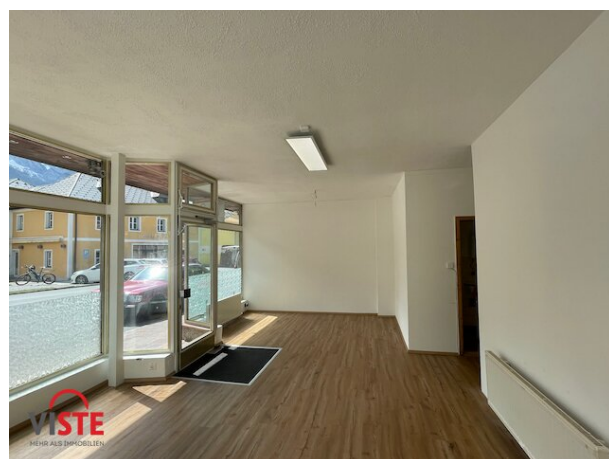
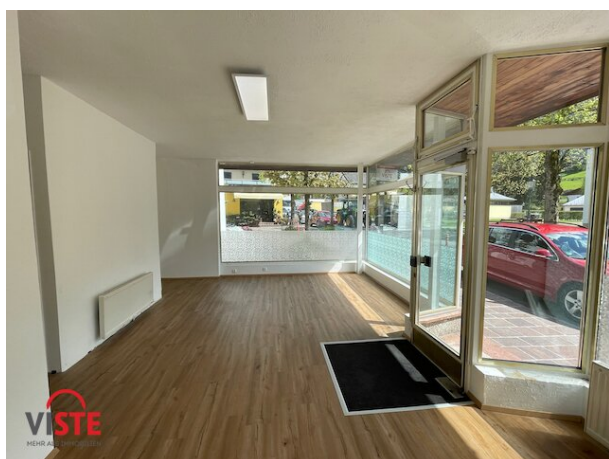
BK exkl. HK.

### Provisionsangabe:

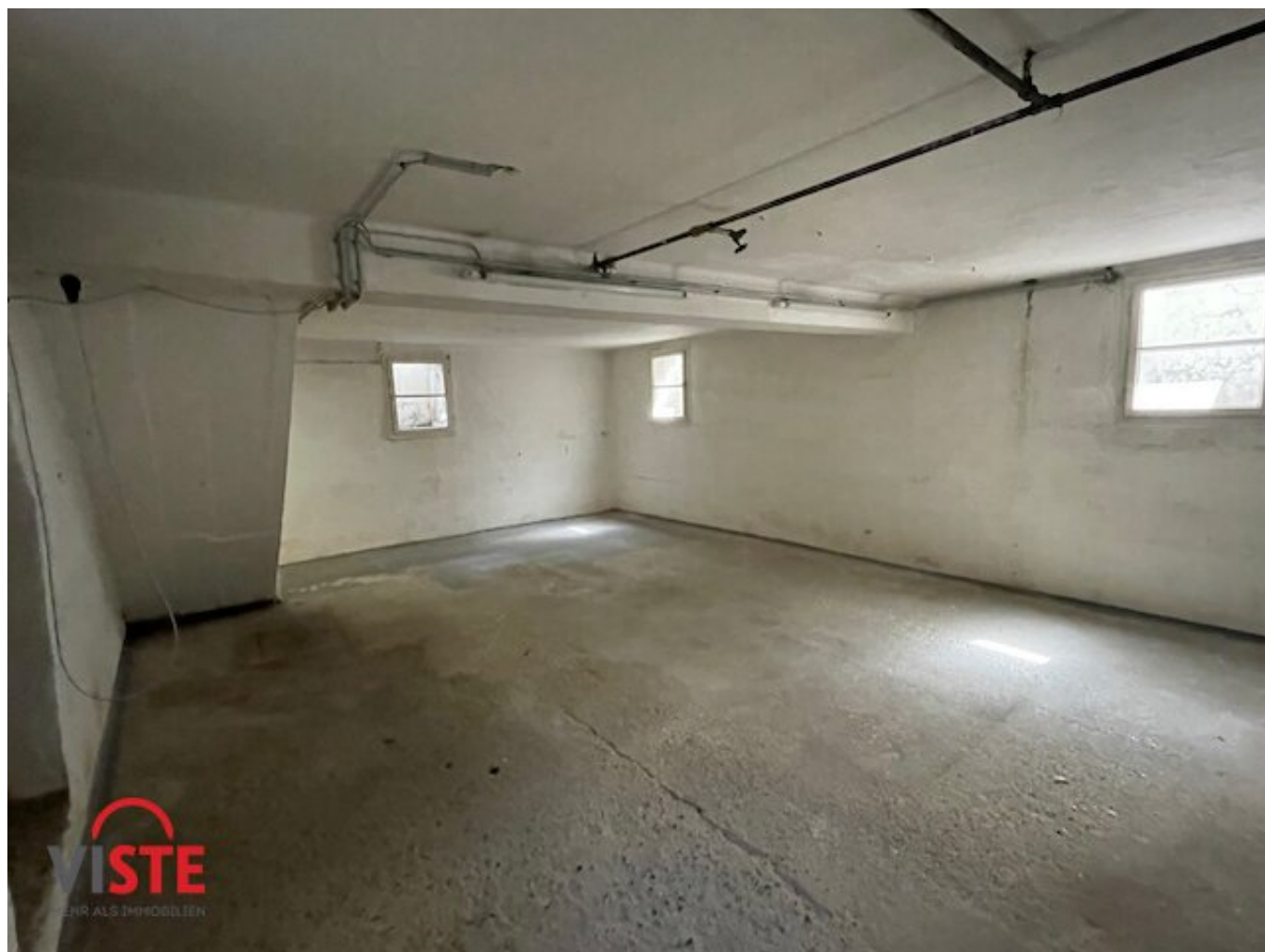
1.791,00 € inkl. 20% USt.

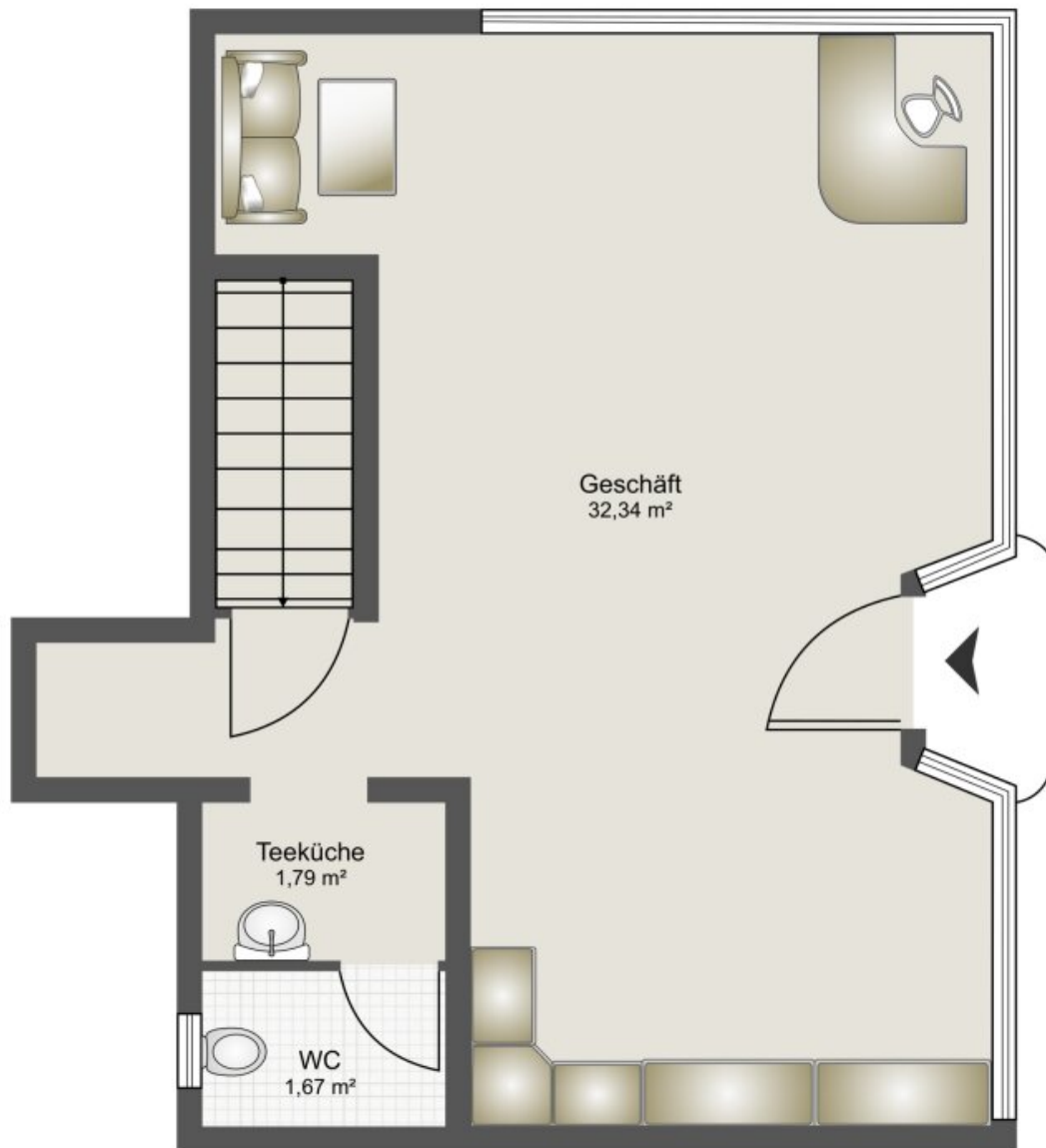
## Ihr Ansprechpartner











Geschaeftsflaeche



Untergeschoss - Lager - Werkstatt

# Objektbeschreibung

## Zur Geschäftsfläche:

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Geschäftsfläche für den Einzelhandel präsentieren zu dürfen, die direkt gegenüber dem Gemeindeamt liegt. Diese einzigartige Lage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und ermöglicht Ihnen, Ihr Geschäft optimal zu präsentieren.

Die riesengroße Schaufensterfläche zieht sofort die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden auf sich und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Produkte oder Dienstleistungen in einem attraktiven Ambiente zu präsentieren. Mit der direkten Lage an der Bundesstraße profitieren Sie von einem regen Kundenverkehr und erreichen sowohl lokale Bewohner als auch Pendler und Durchreisende.

Die Lage mitten im Markt stellt sicher, dass Ihr Geschäft von einer Vielzahl von Menschen frequentiert wird. Das Marktgeschehen und die umliegenden Geschäfte schaffen eine belebte Atmosphäre, die Ihre Kunden zum Verweilen und Stöbern einlädt. Die zentrale Lage bietet außerdem den Vorteil, dass Ihre Kunden alle notwendigen Besorgungen an einem Ort erledigen können.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Geschäftsfläche ist der vollunterkellerte Raum, der sich ideal als Lagerfläche eignet. Sie haben ausreichend Platz, um Ihre Waren sicher und geordnet zu lagern, sodass Sie stets auf die Bedürfnisse Ihrer Kunden reagieren können.

Darüber hinaus gibt es Park- und Haltemöglichkeiten direkt vor dem Geschäft. Dies erleichtert nicht nur Ihren Kunden die Anreise, sondern ermöglicht auch einen bequemen Warensport und eine reibungslose Geschäftstätigkeit.

Wir sind überzeugt, dass diese Geschäftsfläche alle Voraussetzungen für einen erfolgreichen Einzelhandel bietet. Die erstklassige Lage, die große Schaufensterfläche, der belebte Markt, der vollunterkellerte Raum und die Parkmöglichkeiten schaffen optimale Bedingungen für Ihr Geschäftskonzept.

Wir laden Sie herzlich ein, diese einzigartige Gelegenheit zu nutzen und Ihr eigenes erfolgreiches Einzelhandelsgeschäft an diesem Standort zu eröffnen. Zögern Sie nicht, uns bei Fragen zu kontaktieren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen!

## Fakten:

- Ebenerdige Geschäftsfläche mit grossen Schaufensterflächen

- Neuer Laminatboden im Verkaufsraum
- Hervorragende Sichtbarkeit von allen Richtungen
- Kleine Teeküche (Vorraum zur Toilette) mit Handwaschbecken
- Toilette mit Fenster
- Eingebauter Schrank mit Hohlraum dahinter (ca. 1 qm Lagerfläche)
- Fensterfolien auf den Schaufenster sind entfernbar
- Voll unterkellert, Belichtung durch Lichtschächte
- Bauzustand des Kellers dem Baujahr entsprechend
- Kurzparkzone direkt vor dem Geschäft

## **Der Standort Abtenau:**

Abtenau ist eine Gemeinde im Bundesland Salzburg in Österreich und hat eine Einwohnerzahl von etwa ca. 6.500 Menschen. Die Gemeinde liegt in einer wunderschönen Landschaft am Fuße des Tennengebirges und bietet somit eine einzigartige Kombination aus Naturerlebnis und urbanem Lebensstil.

Abtenau ist bekannt für seine zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Skifahren, Mountainbiken und Klettern. In der Gemeinde gibt es auch eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen wie das Musikfest Abtenau, das alle zwei Jahre stattfindet.

In der Gemeinde gibt es eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Die Gemeinde verfügt auch über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur direkt an der B 162 mit Busverbindungen, in ca. 15



Minuten Fahrzeit ist die Tauernautobahn bzw. auch der Bahnhof Golling-Abtenau mit S-Bahn Anschluss erreichbar.

Die Wirtschaft von Abtenau ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Die Gemeinde ist bekannt für ihre traditionelle Handwerkskunst, insbesondere für die Herstellung von Lederhosen und Trachten. Auch der Tourismus spielt eine wichtige Rolle in der Wirtschaft von Abtenau, da die Gemeinde eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Besucher bietet.

Insgesamt bietet Abtenau somit eine einzigartige Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität für Einwohner und Besucher.

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**

Arzt <8.525m  
Krankenhaus <200m  
Apotheke <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <300m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <50m  
Supermarkt <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <75m  
Polizei <75m

### **Verkehr**

Bus <75m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap