

## **Multifunktionales Geschäftslokal auf zwei Ebenen in Mauerbach**



9

**Objektnummer: 141/82752**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Art:                          | Einzelhandel - Ladenlokal               |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3001 Mauerbach                          |
| Baujahr:                      | 1994                                    |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Nutzfläche:                   | 219,00 m <sup>2</sup>                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 26,75 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,52                           |
| Kaufpreis:                    | 420.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 1.917,81 €                              |
| Betriebskosten:               | 429,63 €                                |
| USt.:                         | 85,93 €                                 |
| Sonstige Kosten:              | 319,15 €                                |
| Provisionsangabe:             |   |

3%

## Ihr Ansprechpartner



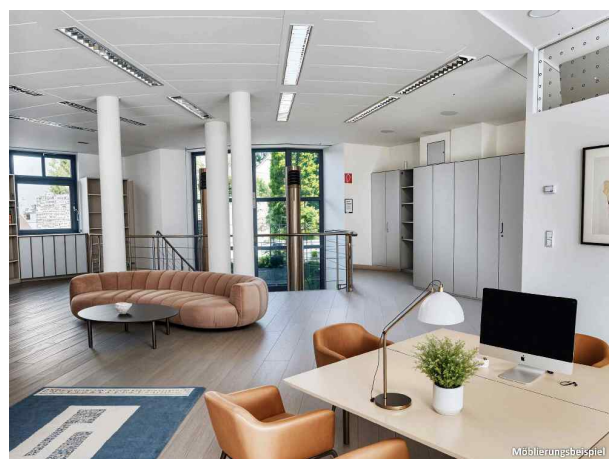
**Michael Kadlec**

Rustler Immobilienreuhand

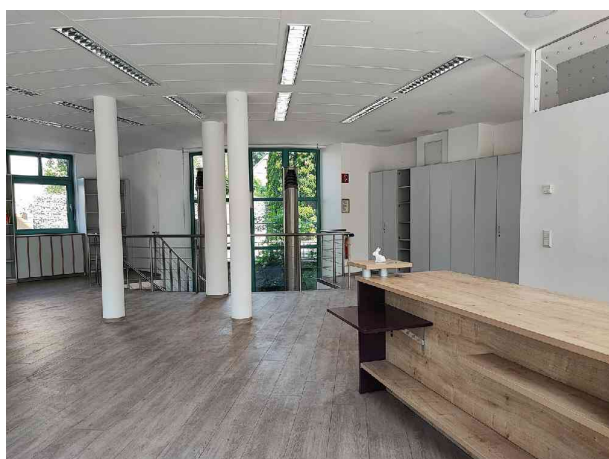
T +4318949749659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

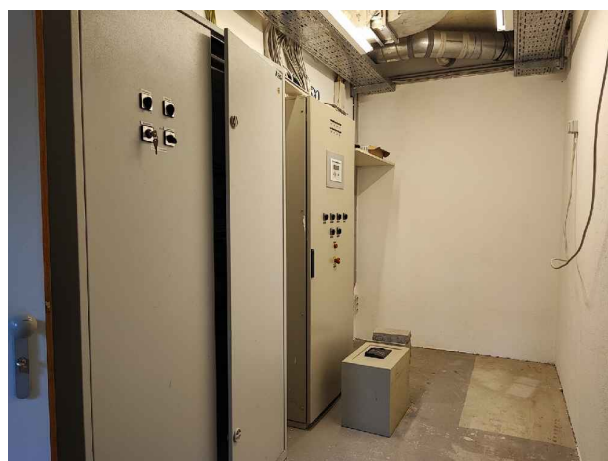
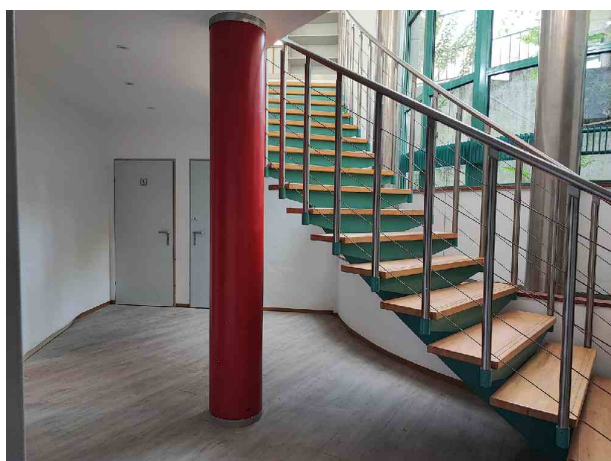
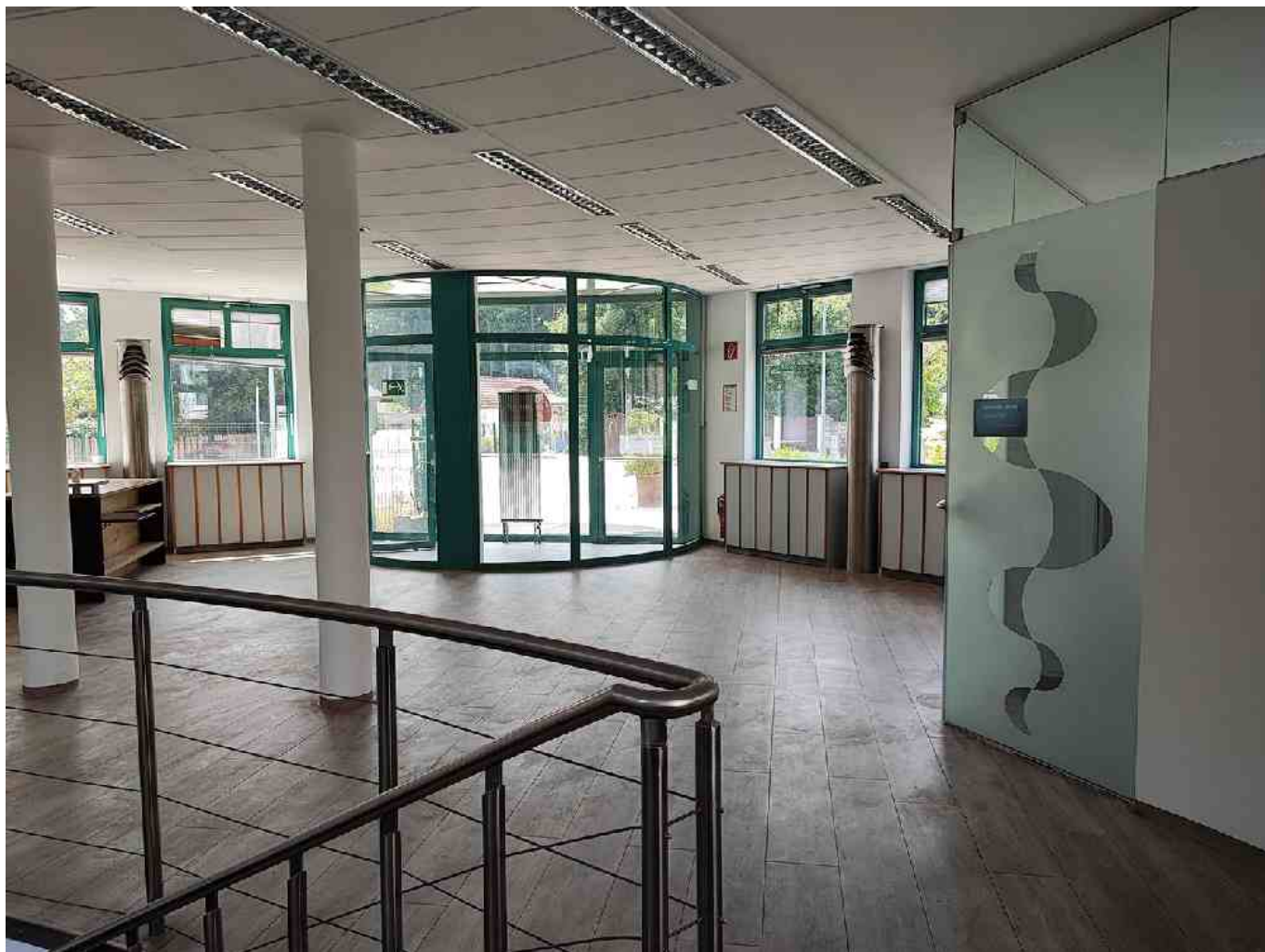


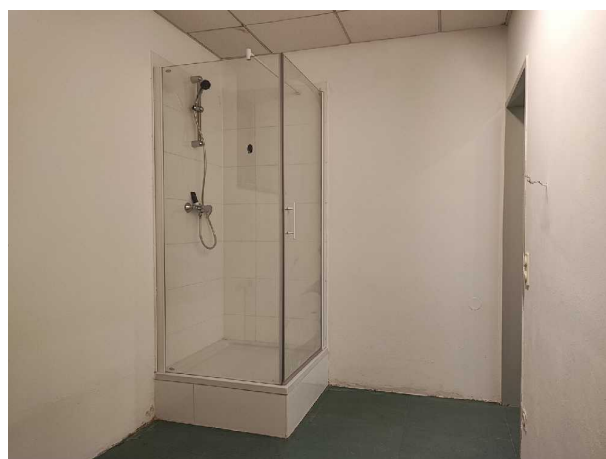








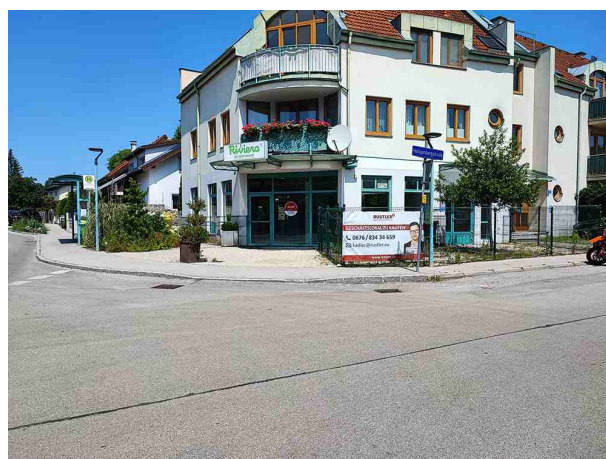




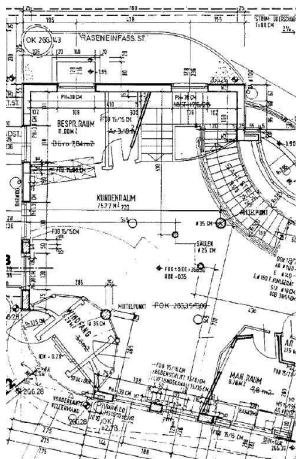
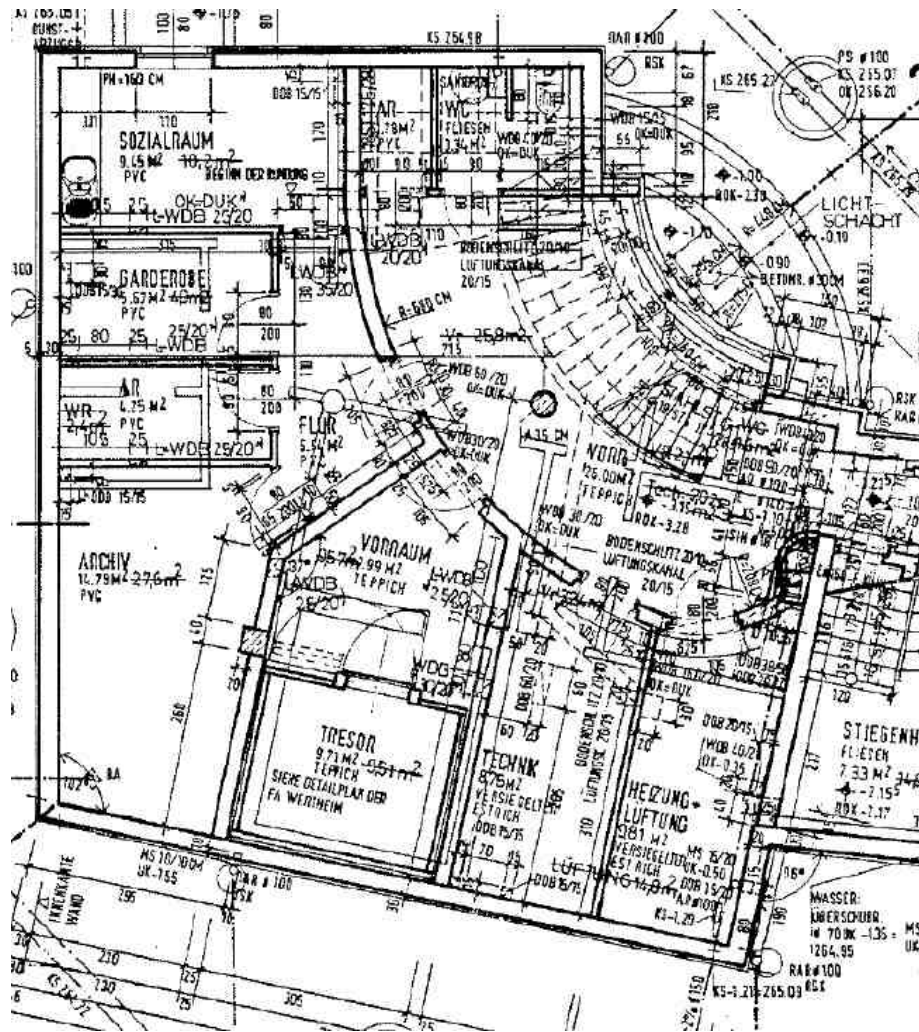














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst vielseitig nutzbares Geschäftslokal in 3001 Mauerbach, direkt an der Hauptstraße gelegen.

Da die Fläche vormals als Bankstelle der Bank Austria gedient hat, ist sie nach wie vor entsprechend adaptiert. Zwischendurch wurde das Lokal auch als Pflanzenfachgeschäft genutzt, was die Flexibilität des Objekts veranschaulicht.

Die Nutzfläche von ca. 219 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Souterrain, wodurch eine gute Abtrennung unterschiedlicher Nutzungskonzepte ermöglicht wird. Ob als Büro, Praxis, Atelier, Schauraum oder Verkaufsfläche dieses Objekt spricht Unternehmer, Selbstständige und Dienstleistungsanbieter an, die eine funktionale Gewerbefläche mit guter Sichtbarkeit suchen. Die Fläche eignet sich besonders für:

- Dienstleistungsbetriebe mit Kundenverkehr
- Beratungs-, Finanzierungs- oder Versicherungsunternehmen
- Agenturen, Kanzleien oder kreative Nutzungen
- Einzelhandelsgeschäft, Showroom oder Studio
- Arztpraxen, Ordinationen oder Therapieräumlichkeiten

### Gebäudeeigenschaften & Nutzungsvorteile

Die beiden Ebenen ermöglichen eine klare räumliche Trennung von Kundenbereich und interner Nutzung oder Lagerung. Der straßenseitige Zugang bietet einen barrierefreien Eintritt, verbunden mit guter Sichtbarkeit im alltäglichen Verkehrsfluss von Mauerbach. Die großen Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und runden das Angebot ab. Betreten wird das Geschäftslokal über die Hauptstraße, wodurch das Objekt schnell von Ihren Kunden gefunden wird.

Betriebskosten (lt. Vorschreibung Jänner 2025)

Instandhaltung Fond: € 319,15

Betriebskosten: € 429,63 (zzgl. 20% Ust.)

---

Gesamt brutto: € 834,71



## **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.