

## Große Geschäftsfläche mitten im Ort von Nußbach



Parkplatz

**Objektnummer: 7446/499**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4542 Nußbach          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1977                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 286,60 m <sup>2</sup> |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 64,60 m <sup>2</sup>  |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 191,20 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 30,80 m <sup>2</sup>  |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 5                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.250,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.250,00 €            |
| <b>USt.:</b>             | 225,00 €              |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                       |

Betriebskosten - Zahlung nach tatsächlichen Verbrauch. Ablöse nach Vereinbarung.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

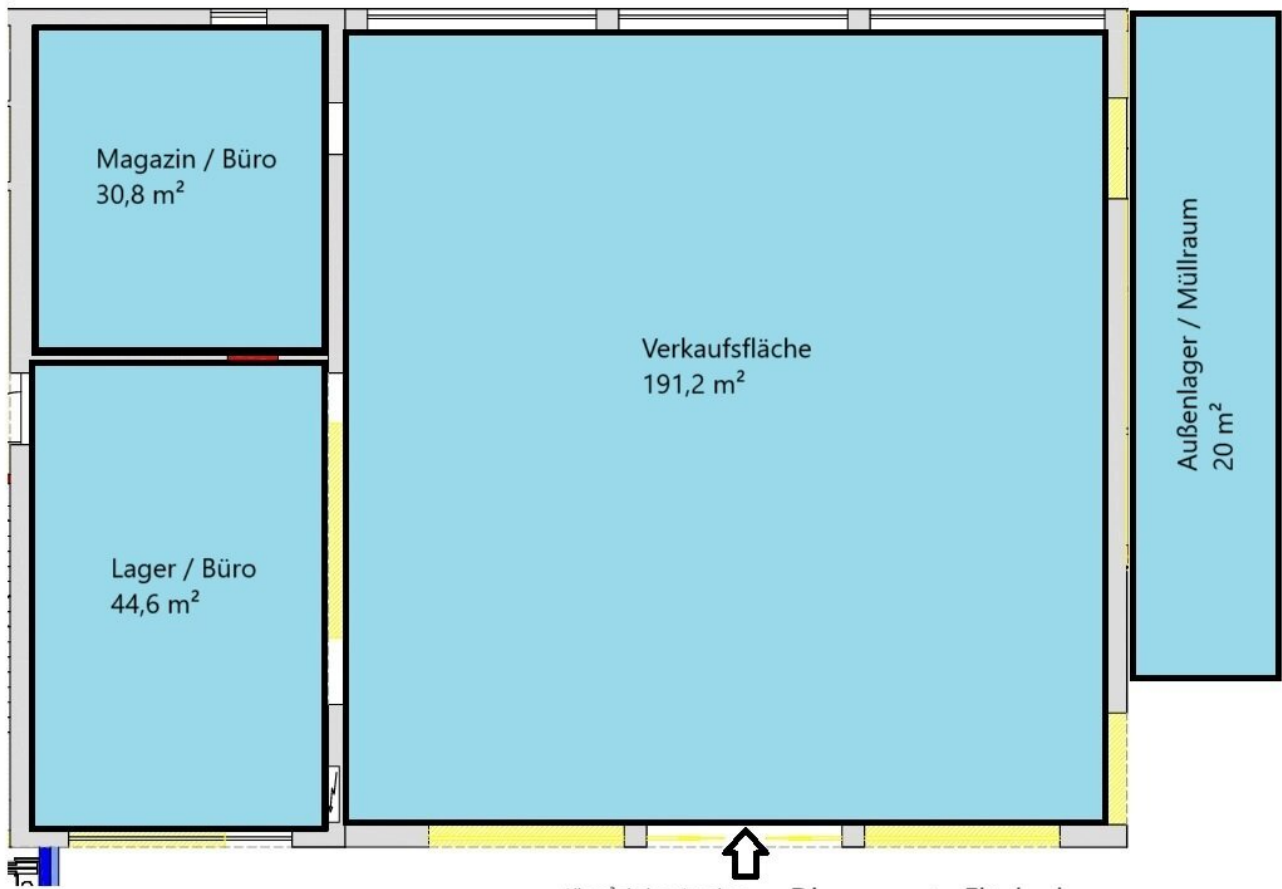
PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 650 9293149









Alle m² sind ca. Angaben  
und sind ohne Gewähr.



Die gesamte Fläche kann  
barrierefrei genutzt werden!

# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer passenden Geschäftsfläche direkt**

Übernehmen Sie eine zu mietende individuell nutzbare Fläche von insgesamt ca. 287m<sup>2</sup>. Die Fläche beinhaltet einen großen Eingangsbereich/Verkaufsraum, einen Lagerraum, ein Büro sowie einen Außenabstellplatz für Müll und sonstige Bedürfnisse.

**Ganz wichtig:** Alle Flächen sind im Erdgeschoss und barrierefrei nutzbar!

Die Zufahrt ist optimal für jegliche Arten von LKW und KFZ und bietet direkt vor der Tür eine Parkmöglichkeit für fünf Autos welche nur dem Geschäft zur Verfügung stehen. Optional könnten mehr Parkplätze angemietet werden.

Die Fassade, das Dach und die Glasschiebetür wurden im Jahr 2006 erneuert.

2011 wurde der gesamte Ladenbau / Innenausbau neu errichtet! Die Geschäftsfläche kann auch optional ausgeräumt werden.

Die Geschäftsfläche ist voll betriebsbereit und wurde bis vor kurzem noch als ADEG geführt! Die Betriebsgenehmigung ist vorhanden.

Eine Toilette wird im "Magazin" in Kürze ganz neu errichtet werden.

In der Außenfläche des Gebäudes findet man einen Zigarettenautomaten direkt an der Hausmauer befestigt. Zudem kann ein erfolgreicher 24h-Snackautomat optional übernommen werden.

Die Betriebskosten werden laut Akonto vorausgezahlt und jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Der Strom wird von der hauseigenen PV-Anlage herangezogen und bietet so einen günstigen Öko Strom.

Direkt angrenzend zum Betrieb im selben Gebäude kann zusätzlich optional eine ca. 87,25m<sup>2</sup> große Betriebswohnung oder Büros inkl. WC und Personalraum inkl. Küche gemietet werden.

Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr.

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 <500m

Apotheke <4.000m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap