

**Büro - Geschäftslokal - Ordination - Praxis | 2  
PKW-Stellplätze**



**Objektnummer: 11240**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                       | Wiener Straße                        |
| Art:                          | Halle / Lager / Produktion - Service |
| Land:                         | Österreich                           |
| PLZ/Ort:                      | 2100 Korneuburg                      |
| Baujahr:                      | 1979                                 |
| Alter:                        | Neubau                               |
| Wohnfläche:                   | 130,00 m <sup>2</sup>                |
| Nutzfläche:                   | 130,00 m <sup>2</sup>                |
| Keller:                       | 40,00 m <sup>2</sup>                 |
| Heizwärmebedarf:              | C 67,80 kWh / m <sup>2</sup> * a     |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,40                               |
| Kaltmiete (netto)             | 1.019,90 €                           |
| Kaltmiete                     | 2.000,00 €                           |
| Betriebskosten:               | 980,10 €                             |
| USt.:                         | 400,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

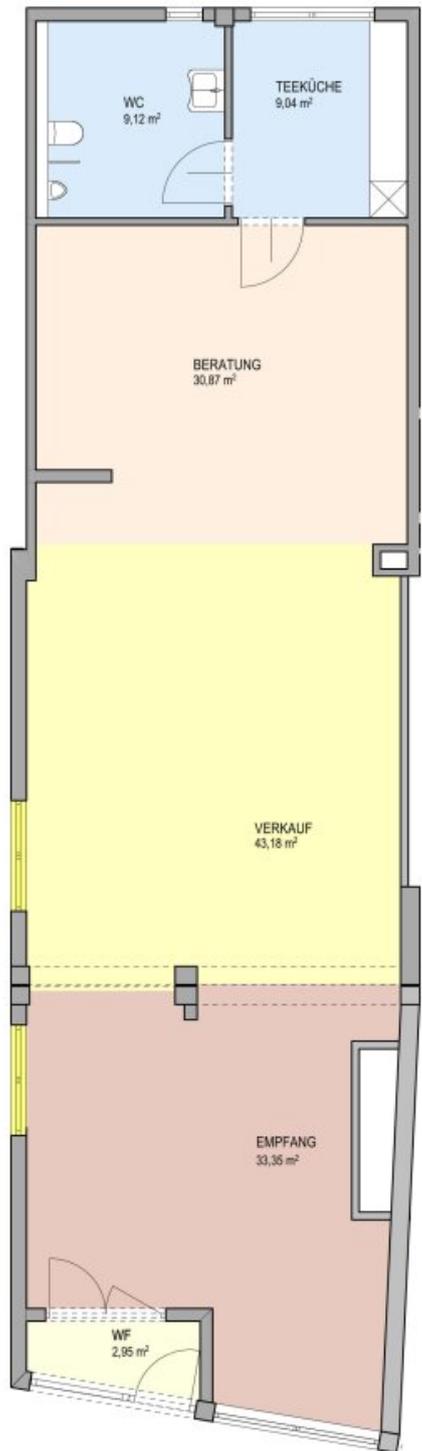


**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien







## Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Geschäftslokal in zentraler Lage von Korneuburg eignet sich perfekt für Büro, Praxis, Handel oder Studio. Mit einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, großen Schaufenster und zwei eigenen Parkplätzen bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für Ihren Geschäftserfolg (unmöbliert).

### Highlights:

- 130 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche im Erdgeschoss
- 40 m<sup>2</sup> Kellerfläche – ideal als Lager oder Archiv
- 2 PKW-Stellplätze direkt vor der Tür
- Barrierefreier Zugang
- Klimaanlage & Infrarotheizung
- Komplett saniert 2014, Fassade & Fenster 2015
- Sofort bezugsfertig
- Hohe Sichtbarkeit an der Wienerstraße

### Lage & Infrastruktur:

- Nur 300 m zum Hauptplatz – mitten im Zentrum!
- Bahnhof und Regionalbusse in wenigen Minuten erreichbar
- Direkte Autobahnanbindung (A22, ca. 5 Min.)

- Billa Plus, Banken, Ärzte, Fachärzte, Gastronomie und viele weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Schulen und Kindergärten in der Umgebung

Die Umgebung ist geprägt von neu errichteten Wohnanlagen und zahlreichen Geschäften, was die Kundenfrequenz deutlich erhöht. Damit ist dieser Standort langfristig attraktiv für Unternehmen.

#### **Weitere Vorteile:**

- Helle, flexibel gestaltbare Räume
- Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl
- Klimaanlage

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung  
[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <250m  
Krankenhaus <250m  
Klinik <4.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <6.750m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap