# Attraktives Geschäftslokal in Leobersdorf – 61 m² für nur 149.000 €!

**Objektnummer: 3098**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2544 Leobersdorf |
| **Baujahr:** | 1942 |
| **Nutzfläche:** | 61,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 149.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Clemens Sinabell, MA**

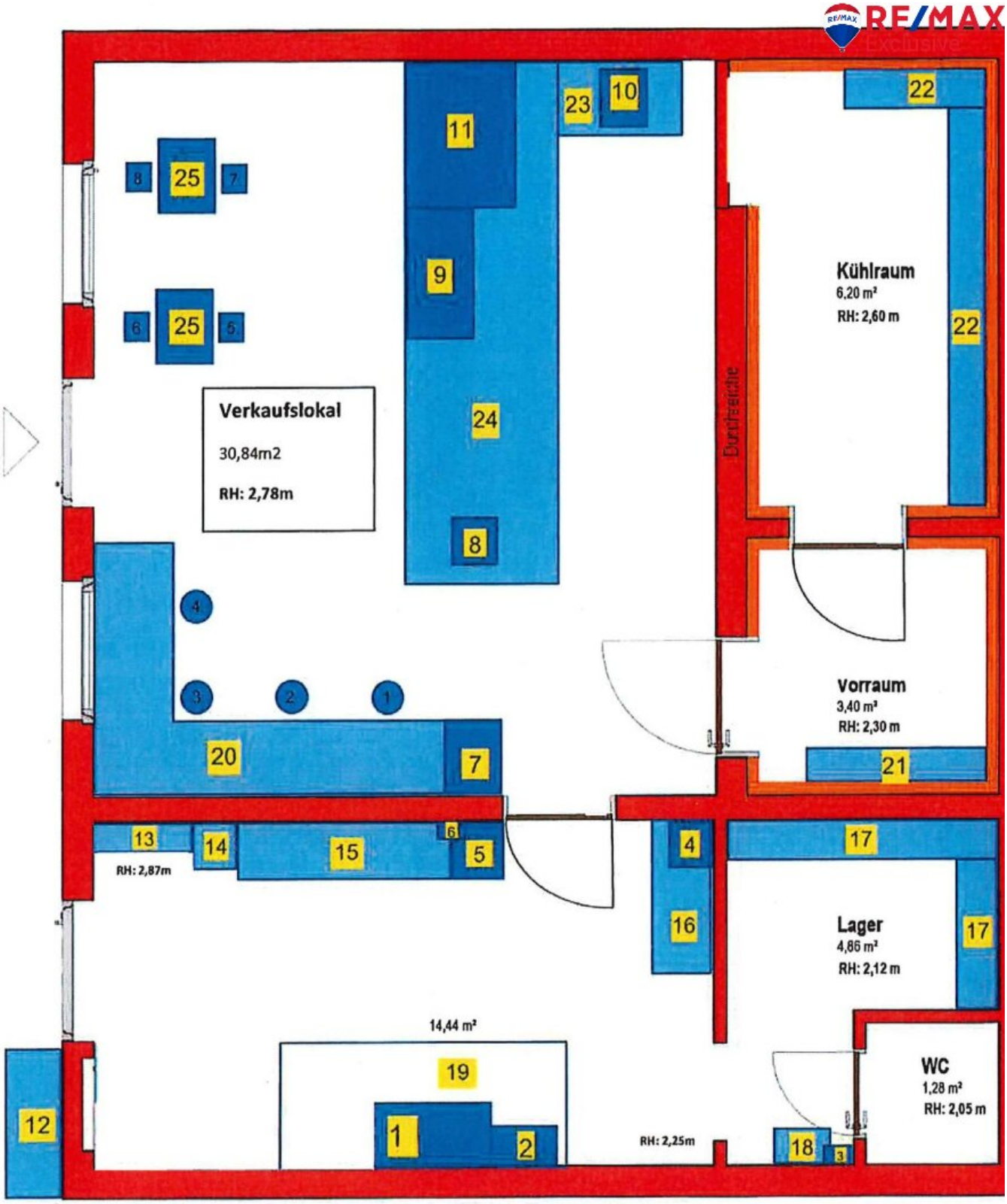
RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1
2700 Wiener Neustadt

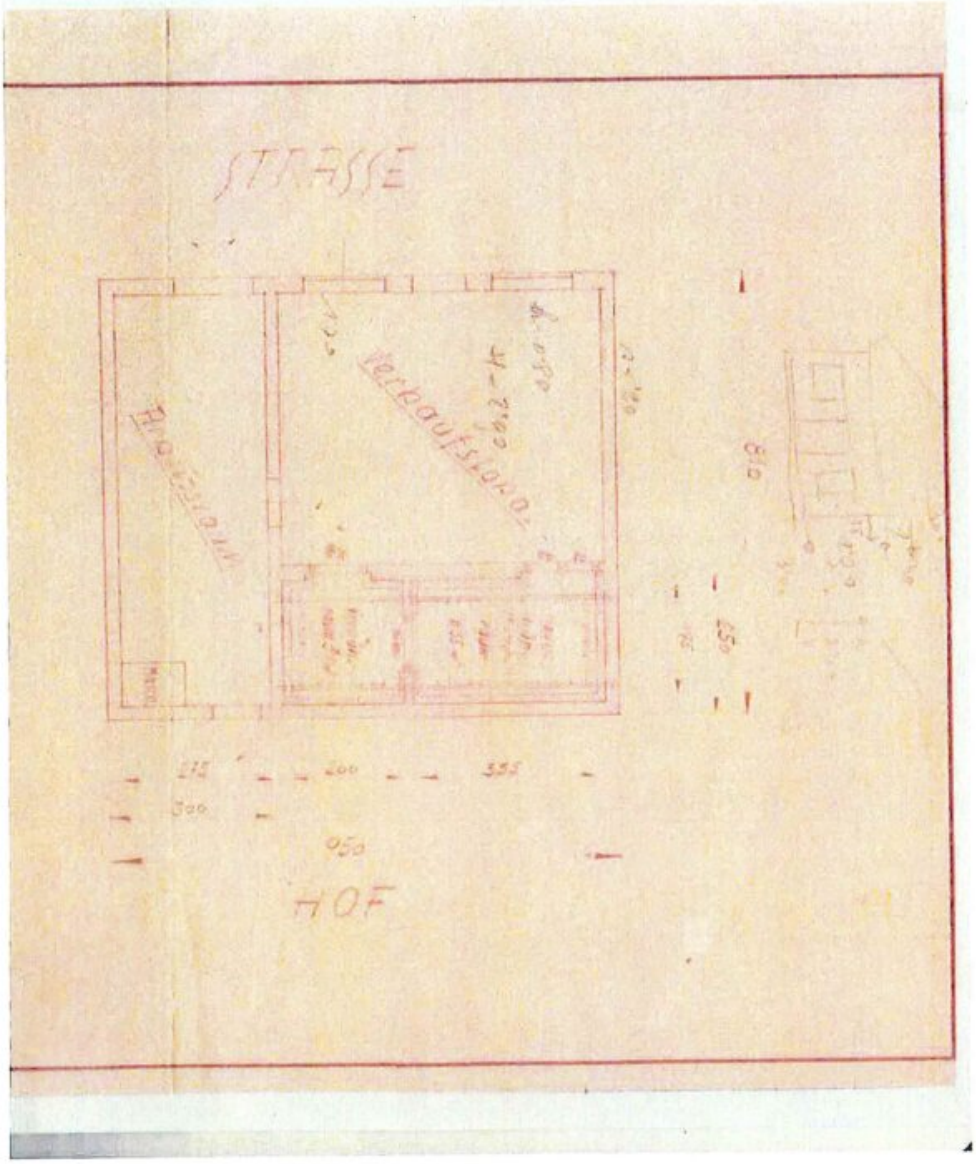
T 02622 320 81
H +43 660 155 95 48

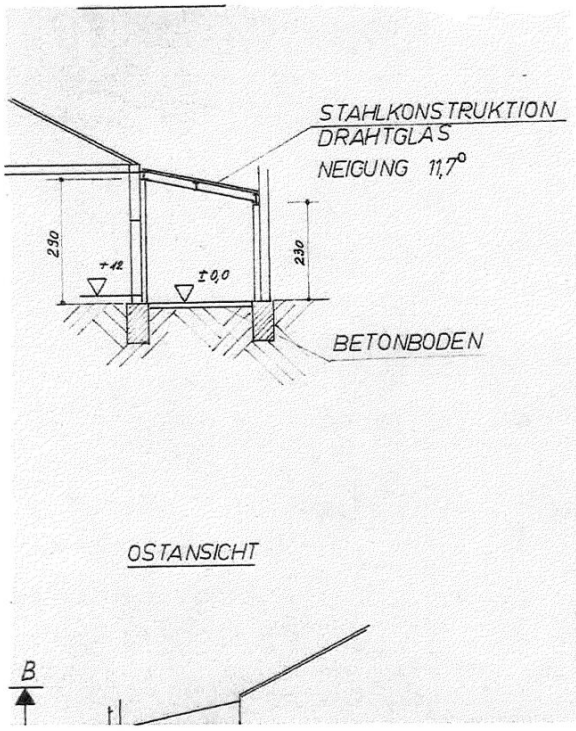
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

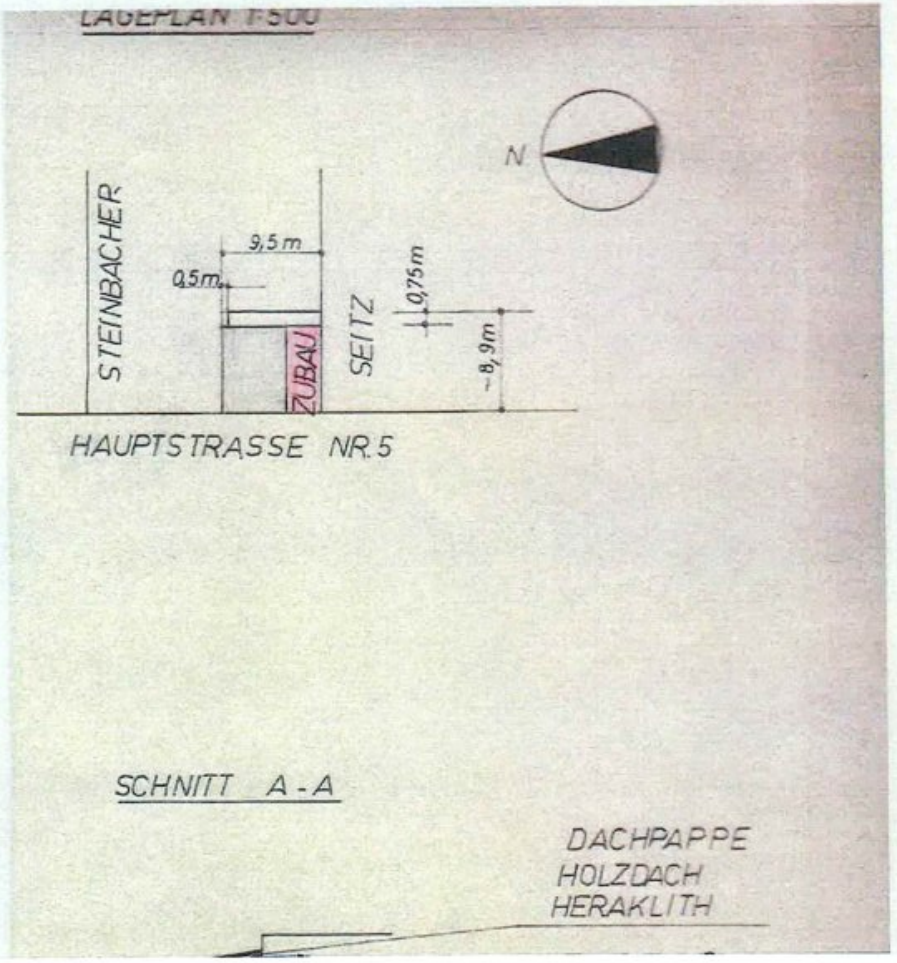
RE/MAX
Exclusive
Möbel
Seit
DER MESSERMACHER

DIE PASSAGE
sofort erhältlich
SPA


Verkaufslokal
30,84m2
RH: 2,78m
Kühlraum
6,20 m²
RH: 2,60 m
Vorraum
3,40 m²
RH: 2,30 m
Lager
4,86 m²
RH: 2,12 m
WC
1,28 m²
RH: 2,05 m
Durchreiche
RH: 2,87m
14,44 m²
RH: 2,25m


STRASSE
Verkaufsfläche
Magazin
HOF


STAHLKONSTRUKTION
DRAHTGLAS
NEIGUNG 11,7°
230
+12
±0,0
230
BETONBODEN
OSTANSICHT
B


LAGEPLAN 1:500
N
STEINBACHER
9,5 m
0,5m
ZUBAU
SEITZ
0,75m
~8,9m
HAUPTSTRASSE NR.5
SCHNITT A-A
DACHPAPPE
HOLZDACH
HERAKLITH

RE/MAX Exclusive

- Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- Kurzfristige Entscheidungen möglich
- Jederzeit & Österreichweit
- Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

## Finanzierungsbeispiel

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis Immobilie | € 149.000,00 | Nebenkosten geschätzt | € 14.900,00 |
| Kreditbetrag | € 131.120,00 | Eigenmittel | € 32.780,00 |
| Laufzeit in Jahren | 35,00 | Zinssatz<br>10 Jahre Fix ab | 3,05% |
| **beispielhafte Rate** | **€ 531,15** | | |
| Gesamtbelastung *) | € 223.084,75 | | |

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich nach Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 28.07.2025

Mag. (FH) Barbara Lon
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at

Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at


Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

# Objektbeschreibung

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten!

Inmitten des charmanten Leobersdorf, einer aufstrebenden Gemeinde in Niederösterreich, steht dieses attraktive Geschäftslokal zum Verkauf. Mit einer Fläche von 61 m² bietet dieses Einzelhandelsobjekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Unternehmer, die auf der Suche nach einem neuen Standort sind.

Der Kaufpreis von lediglich 149.000,00 € macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Investition. Ob als Einzelhandelsgeschäft, Büro oder Dienstleistungsraum – die Möglichkeiten sind vielfältig. Die zwei lichtdurchfluteten Zimmer verleihen dem Lokal eine angenehme Atmosphäre und schaffen den perfekten Rahmen für Ihre individuellen Ideen.

Die Lage dieses Geschäftslokals könnte nicht besser sein. Leobersdorf bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse, als auch durch den schnellen Zugang zur Autobahn. Damit erreichen Sie nicht nur Ihre Kunden, sondern auch die umliegenden Städte und Gemeinden im Handumdrehen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Vielzahl von Einkaufszentren. Diese Infrastruktur sorgt nicht nur für eine hohe Fußgängerfrequenz, sondern garantiert auch, dass Ihre Kunden alles Notwendige in der Nähe finden.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinde zu werden! Mit einem starken Kundenstamm und der idealen Lage ist dieses Geschäftslokal die perfekte Gelegenheit, um Ihr Geschäft auf das nächste Level zu heben.

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen, die diese Immobilie zu bieten hat. Machen Sie den ersten Schritt in eine erfolgreiche Zukunft in Leobersdorf!

**Kaufpreis: € 149.000,--**

**Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <8.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap