

**Ein Geschäftslokal! Viele Möglichkeiten! Verwirklichen  
was Sie immer geträumt haben!**



Geschäftslokal

**Objektnummer: 6547/4058**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Zistersdorf
<b>Nutzfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

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

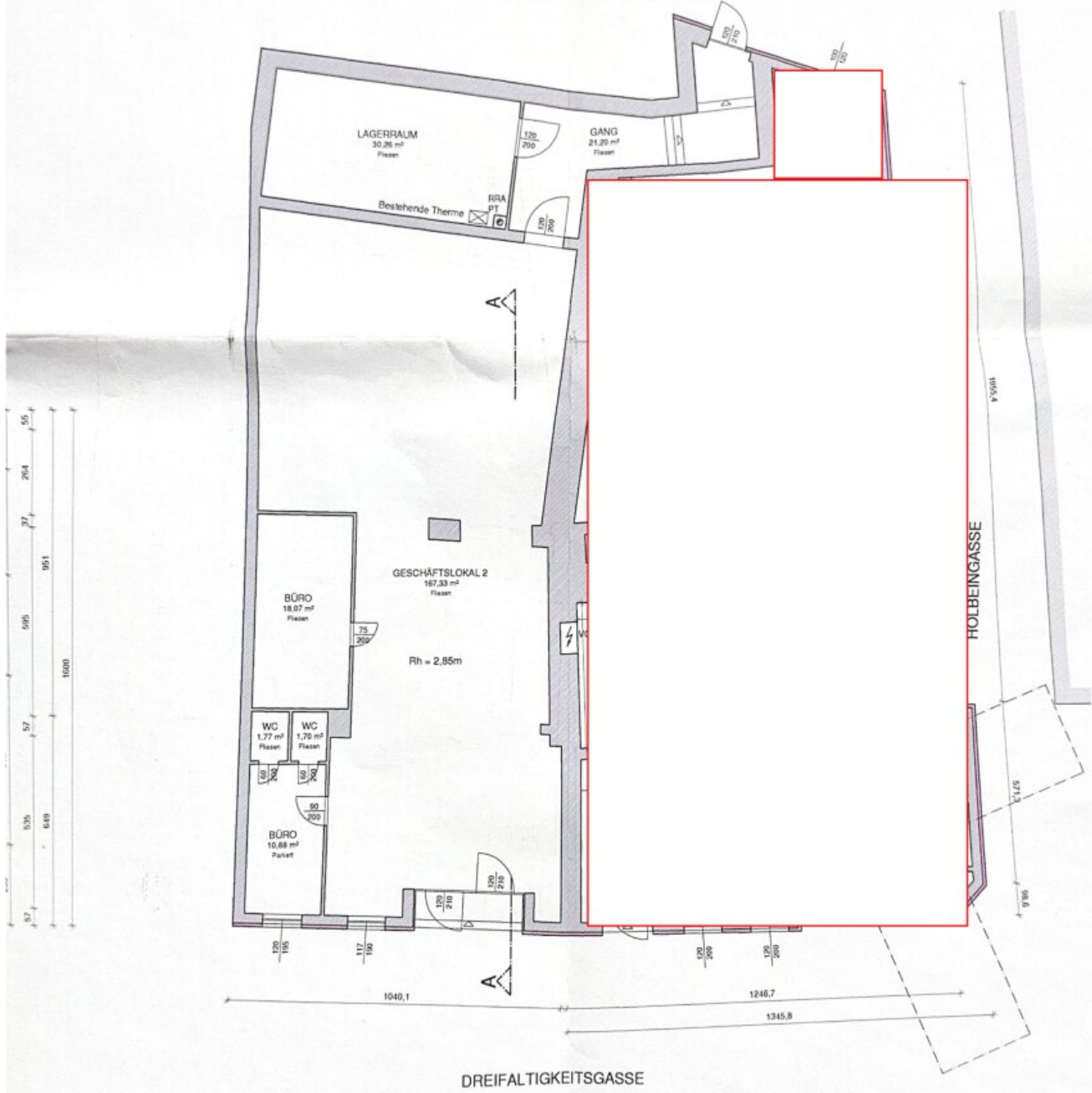








GRUNDRISS EG 1:100



# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Keine Ablöse!**
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**
- rund **233 m² Nutzfläche**
- bestehend aus **Verkaufsraum, Lagerflächen und WC-Anlagen**
- **Befristung:** 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- **Kaution:** 6 Bruttomonatsmieten
- **Maklerprovision:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbar:** sofort

## Beschreibung

Das Geschäftslokal befindet sich in **zentraler Lage von Zistersdorf** und überzeugt durch seine **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**. Ob **Kosmetiksalon** (Friseur, Laser-, Kosmetik-, Fußpflege- oder Nagelstudio), eine **Boutique** oder eine andere Geschäftsidee – hier stehen Ihnen viele Optionen offen.

Ein **freundlicher Eingangsbereich** mit zwei WC-Anlagen linkerhand bietet den idealen Empfang für Kunden. Bei Bedarf kann hier auch ein **Empfangstisch** eingerichtet werden, der Ihre Besucher professionell in Empfang nimmt.

Angrenzend an den Schauraum befindet sich eine weitere **Räumlichkeit**, die je nach Konzept als **Studio, zusätzlicher Arbeitsbereich oder Lagerfläche** genutzt werden kann.

Im hinteren Bereich stehen ein weiteres **Lager** bzw. ein mögliches **Büro** sowie ein **praktischer Hintereingang** zur Verfügung. Dieser ist direkt von der **Fußgängerzone** erreichbar – perfekt für **Lieferungen und Materialanlieferungen**.

### Heizung & Betriebskosten:

Beheizt wird dieses Geschäftslokal mittels zentralen Gas- Brennwertgerät, welche in den



Räumlichkeiten für angenehme Wärme sorgt. Das Lokal verfügt über einen eigenen Zähler, das bedeutet dass nach Verbrauch abgerechnet wird.

Die Betriebskosten werden mit 200€ netto / Monat Akonto angesetzt und werden nach tatsächlichen Aufwand abgerechnet.

### ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Zistersdorf gibt es zwei Kindergärten.
- **Volksschule:** Eine moderne Volksschule befindet sich in unmittelbarer Umgebung.
- **Hauptschule sowie Berufsschule und Polytechnische Schule:** sind direkt in Zistersdorf.

### ? Gesundheitsversorgung

- **Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktischer Ärzte:** Versorgung in Zistersdorf gewährleistet.
- **Fachärzte:** Befinden sich auch direkt in Zistersdorf.

### ?? Nahversorgung

In Zistersdorf gibt es eine gute Nahversorgung:

- **Bäckerei:** Zwei Bäckereien in unmittelbarer Umgebung.
- **Penny:** Filiale in der Schwemmstraße 7, 2225 Zistersdorf.



- **BILLA:** Filiale in der Spitalgasse 3a, 2225 Zistersdorf.
- **HOFER:** Filiale in der Umfahrungsstraße 14, 2225 Zistersdorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto sehr gut erreichbar.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 505:** Bedient die Strecke zwischen Wien Floridsdorf und Zistersdorf.
- **Linie 564:** Verbindet Zistersdorf mit dem Bahnhof Mistelbach und Drösing sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Mistelbach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

### ? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 40 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **L16** und **A5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

## ? Besonderheiten & Freizeit

In Zistersdorf können Sie Spaziergänge und Natur genießen rund um die Gegend, insbesondere in der Donau-Auen-Region. Die Gemeinde bietet einige Kultur- und Freizeitprogramme. Besonders gut kann man in der umliegenden Natur Joggen, Radfahren

und Walken.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap