

## Präsenz an der Hauptstraße – großzügiges Geschäftslokal auf zwei Ebenen



Möblierungsbeispiel

9

**Objektnummer: 141/84590**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Gesamtmiete</b>	2.833,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.919,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	441,90 €
<b>USt.:</b>	472,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



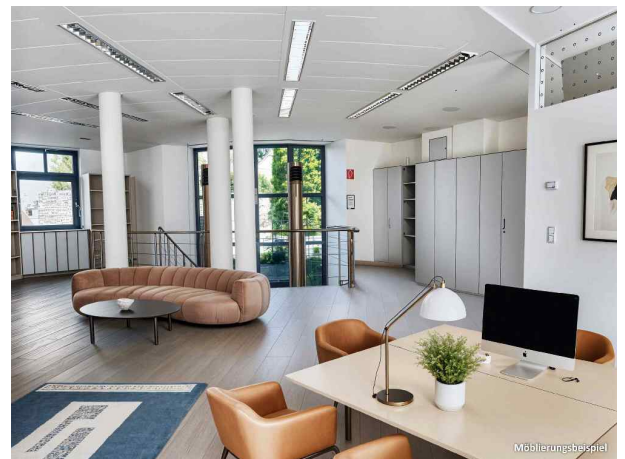
**Michael Kadlec**

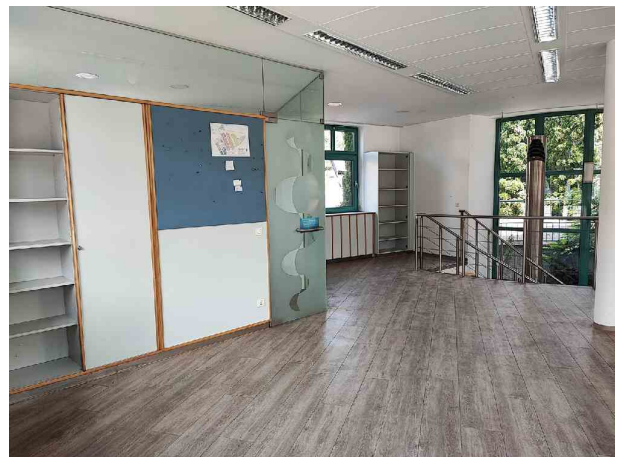
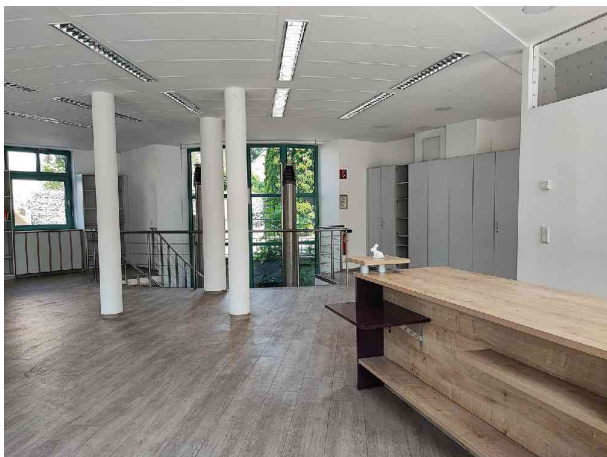
Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749659

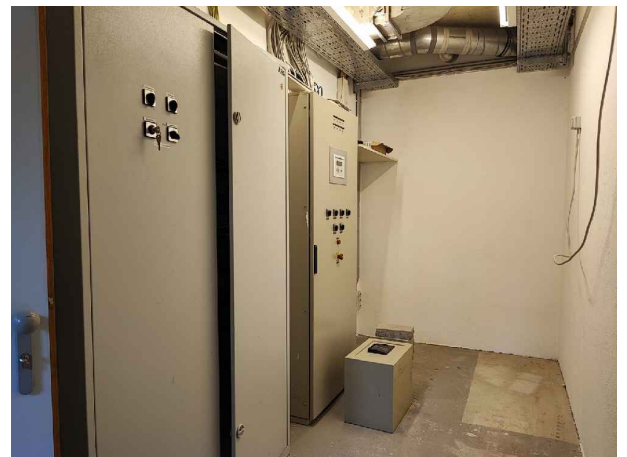
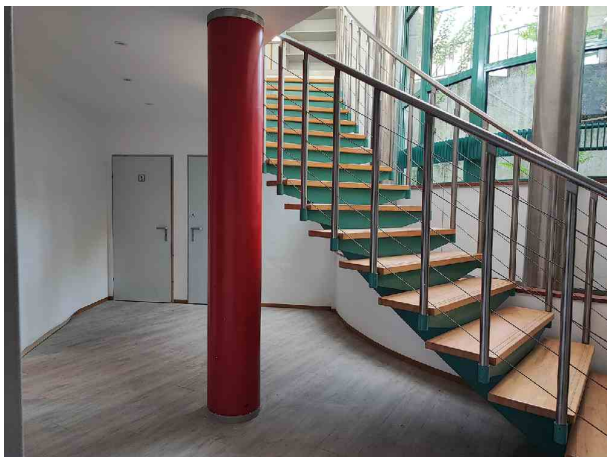
H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



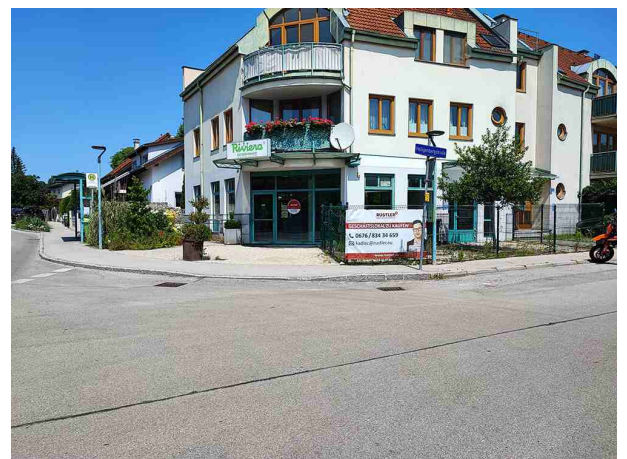


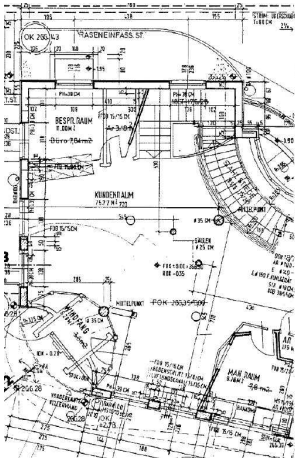
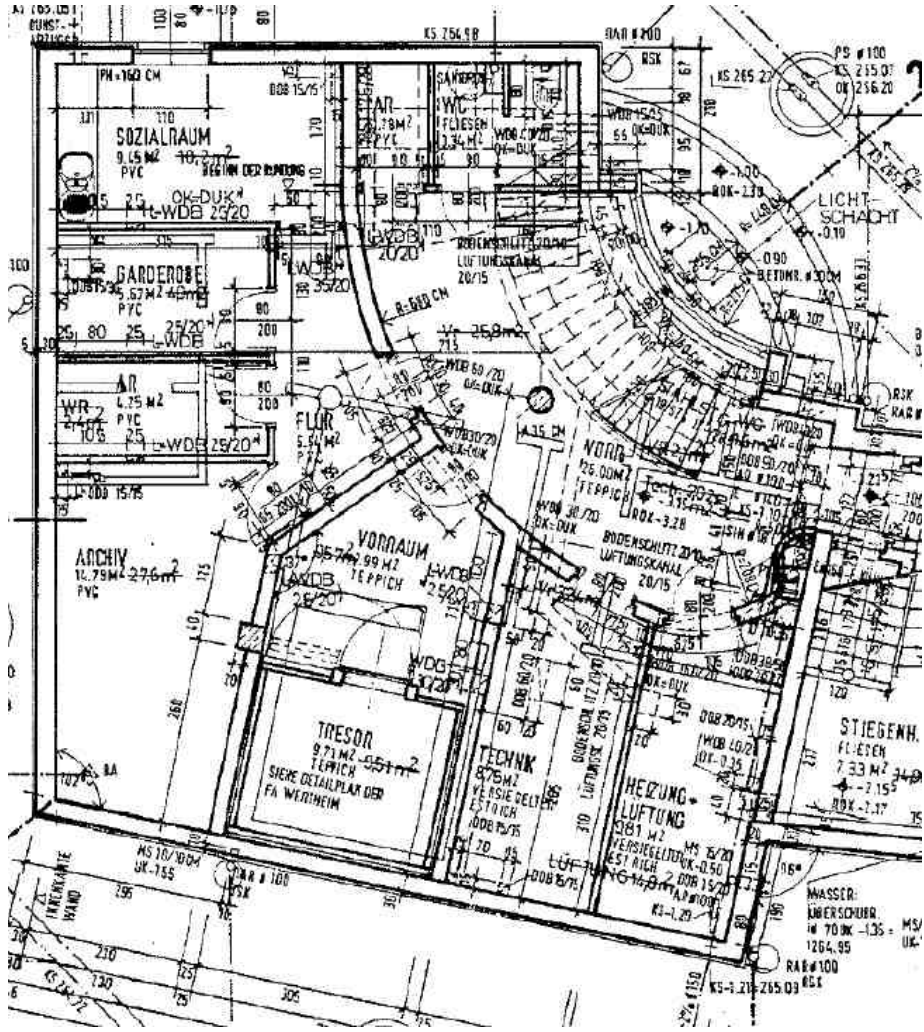












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein vielseitiges Geschäftslokal in zentraler Lage von Mauerbach, direkt an der Hauptstraße. Das Objekt bietet rund 219 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und Souterrain) und eignet sich ideal für Betriebe, die eine funktionale und gut erreichbare Gewerbefläche suchen.

Die Räumlichkeit wurde früher als Bankfiliale der Bank Austria genutzt und ist daher strukturell für Kundenverkehr, Beratungs- oder Serviceleistungen ausgelegt. Der Zugang erfolgt straßenseitig über einen barrierefreien Eingang, wodurch das Lokal für sämtliche Kundengruppen gut erreichbar ist.

Vor allem das Erdgeschoss ist bis auf ein paar tragende Säulen weitgehend offen gestaltet und kann flexibel weiter unterteilt werden. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten und schaffen eine **helle, einladende Atmosphäre**, die sowohl für Kundenbereiche als auch für kreative Arbeits- oder Präsentationszonen ideal ist. Der Souterrainbereich gliedert sich in einen noch intakten Tresorraum, mehrere Lagerräume, den Sozialraum und die Sanitäreinrichtungen.

Durch die vorhandene Raumstruktur und die beiden Ebenen lassen sich **öffentliche und interne Bereiche klar trennen**, was effiziente Abläufe und eine professionelle Wahrnehmung nach außen ermöglicht.

Die klare Raumstruktur, die Lage im Erdgeschoss sowie die sichtbare Positionierung machen dieses Objekt zur **attraktiven Wahl für Unternehmen, die Wert auf Präsenz, Zugänglichkeit und funktionale Unterteilung legen**. Nach der Nutzung als Bankfiliale wurde das Lokal auch als Pflanzenfachgeschäft betrieben, was die Vielseitigkeit des Standorts unterstreicht.

Die Fläche bietet optimale Voraussetzungen für:

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

Durch die Lage an der Hauptstraße ist das Lokal sehr gut sichtbar, was insbesondere für Unternehmen mit Laufkundschaft oder standortbezogenem Verkauf ein großer Vorteil ist.



## **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.