

**Attraktives Gewerbelokal mit Erweiterungspotenzial in
guter Lage**



Objektnummer: 5163

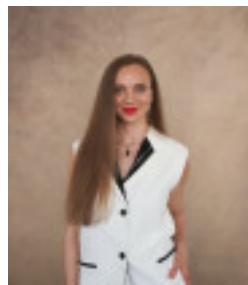
Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mießlgasse
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Nutzfläche:	44,71 m ²
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.051,00 €
Betriebskosten:	51,00 €
USt.:	210,20 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

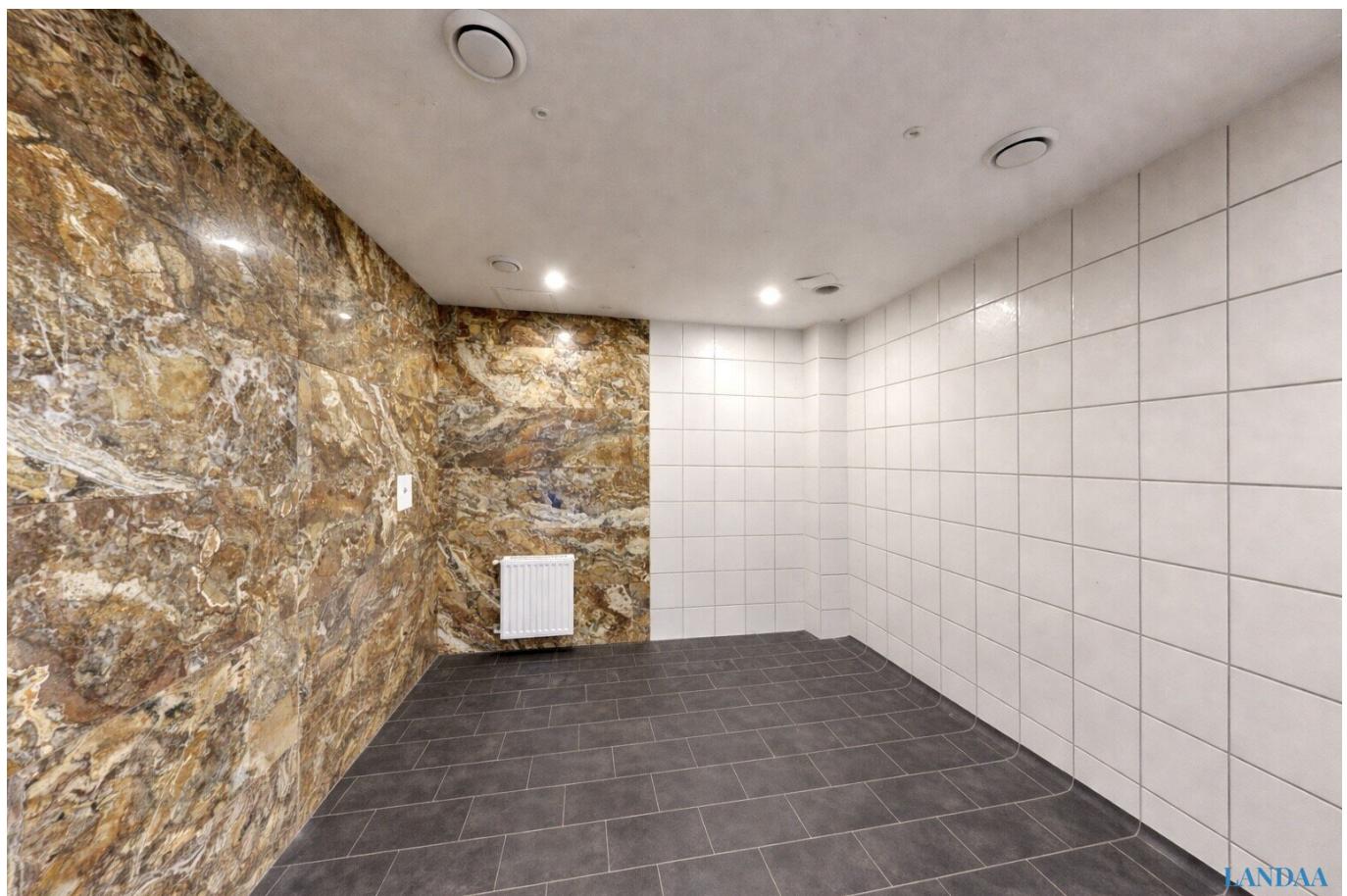


Victoria Levitskaya

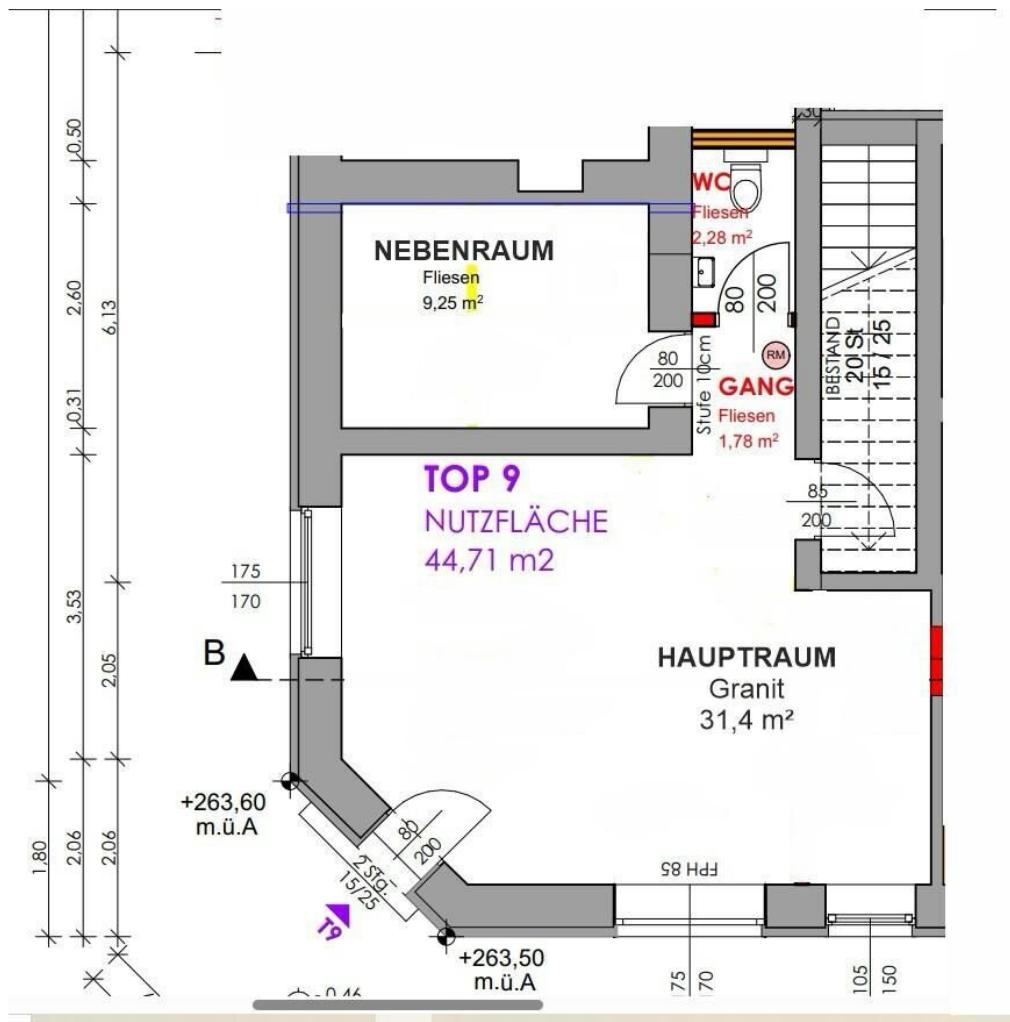
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

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









LANDAA

Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Gewerbelokal im Erdgeschoss bietet eine ideale Grundlage für unterschiedliche Geschäftskonzepte. Die derzeitige Nutzfläche überzeugt durch eine klare Raumaufteilung und gute Sichtbarkeit – perfekt für Kundenfrequenz und effiziente Abläufe.

Ein besonderes Highlight ist das **Erweiterungspotenzial von ca. 50 % der bestehenden Fläche**, das Ihnen langfristige Flexibilität und Wachstumsmöglichkeiten eröffnet. Dadurch lässt sich das Objekt optimal an steigende Anforderungen oder neue Nutzungsideen anpassen.

Dank der flexiblen Widmung eignet sich das Lokal für **verschiedene Nutzungsmöglichkeiten**. Besonders ideal ist es für:

- eine **Bäckerei oder ein Café mit Take-away**,
- einen **Imbissbetrieb**, z. B. Kebab, Streetfood oder ähnliche Gastronomiekonzepte,
- oder auch als **klassisches Geschäftslokal / Einzelhandel**.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, funktionalem Grundriss und Ausbaureserve macht dieses Objekt zu einer **attraktiven Investition für Unternehmer**, die einen gut positionierten Standort mit Entwicklungspotenzial suchen.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

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

Klinik <2.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap