

**Kleines Geschäftslokal mit großer Sichtbarkeit –
Klosterneuburg, Obere Stadt**



Objektnummer: 1159

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	46,00 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	580,59 €
Kaltmiete	691,00 €
Betriebskosten:	110,41 €
USt.:	138,20 €
Provisionsangabe:	

2.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



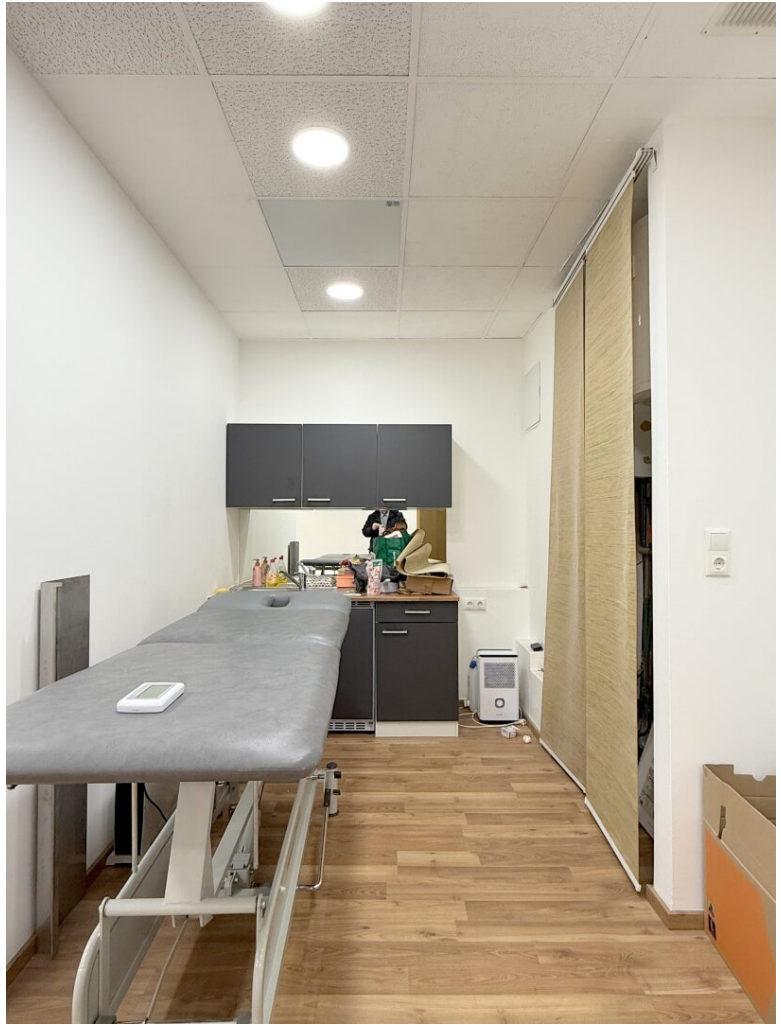
Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06







© Grundrissprofi.de



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Mitten im Zentrum von **Klosterneuburg**, in der Oberen Stadt nahe dem Rathaus, wartet dieses kompakte Geschäftslokal auf eine neue Idee. Die Lage ist gut sichtbar, ebenerdig und von regem Alltagsleben umgeben – Schulen, öffentliche Einrichtungen und Laufkundschaft inklusive.

Auf rund **46 m²** bietet das Lokal einen hellen Hauptraum, ergänzt durch einen **separaten Raum mit Teeküche** sowie ein **WC**. Übersichtlich, funktional und ideal für alle, die einen klar strukturierten Arbeitsplatz oder ein kleines Verkaufslokal suchen.

Ob Beratung, Dienstleistung, Büro oder Verkauf – hier ist Platz für Konzepte, die gesehen werden wollen.

Nicht geeignet für:

- Friseurbetriebe
- Gastronomie mit Kochbetrieb und Abluft

(reiner Verkauf ohne Kochbetrieb ist möglich)

Rahmenbedingungen:

- Miete: **€ 691,– monatlich netto**
- Mietdauer: **5 Jahre oder länger**

Ein Geschäftslokal für alle, die **zentral, sichtbar und unkompliziert** arbeiten möchten – und genau wissen, dass gute Lage oft den Unterschied macht.

Wir freuen uns schon auf eine gemeinsame Besichtigung.

Der Preis: € 691,-- netto

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at