

!!! RESERVIERT !!! TRIESTER STRASSE, Hier positionieren Sie Ihr Projekt dort, wo es wahrgenommen wird



Objektnummer: 8359/294

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	474,00 m ²
WC:	2
Keller:	50,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

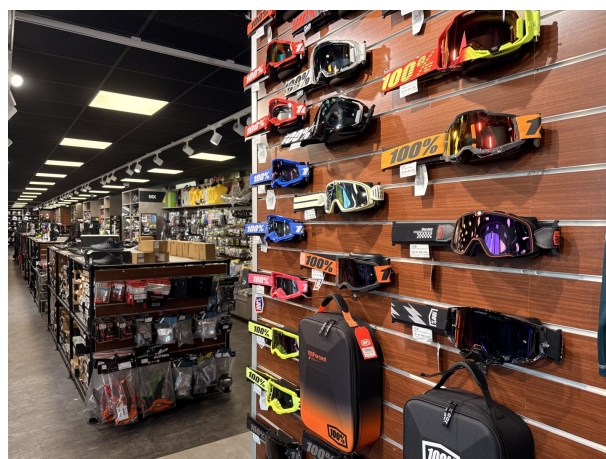


Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

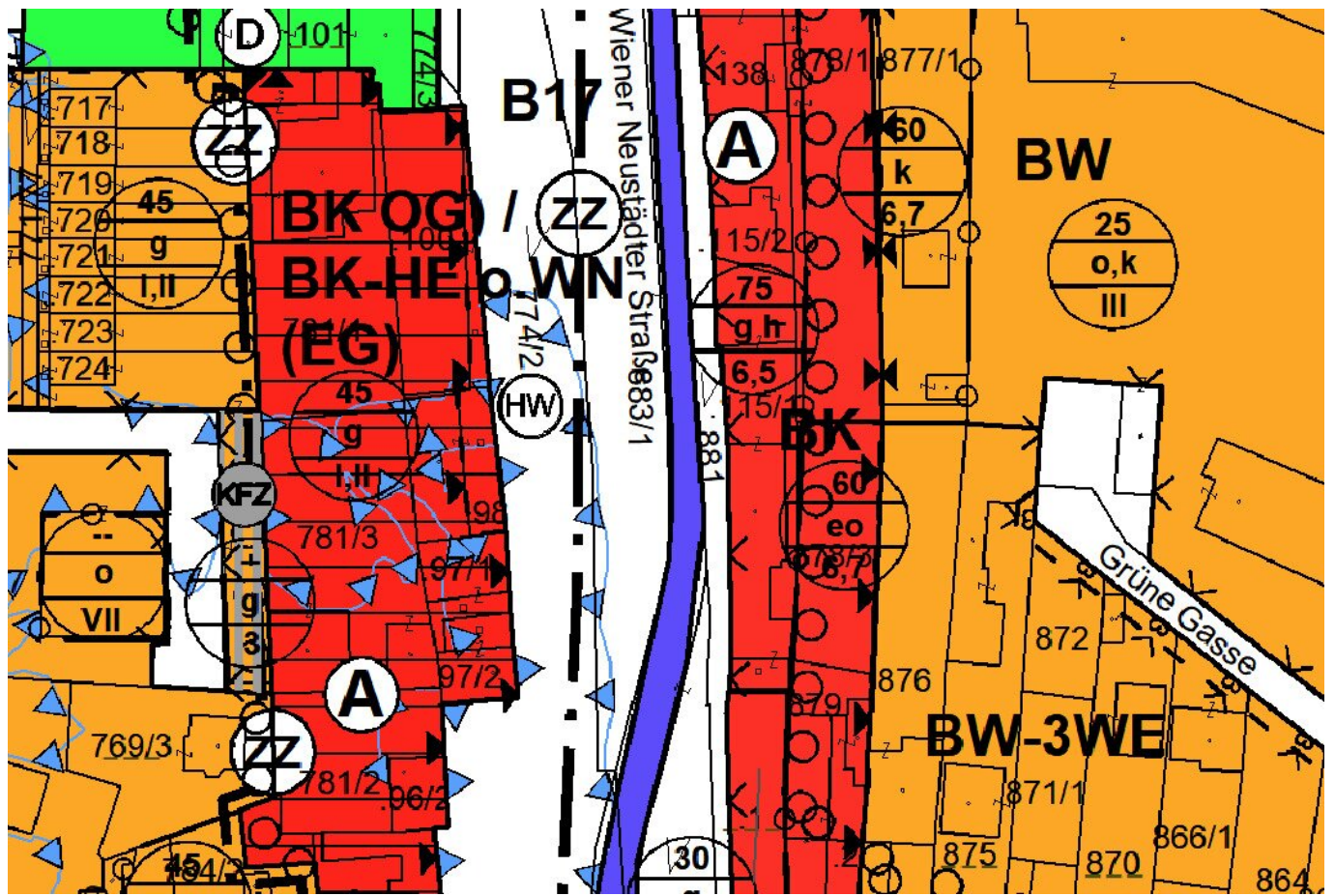
H +43 664 359 6 982

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



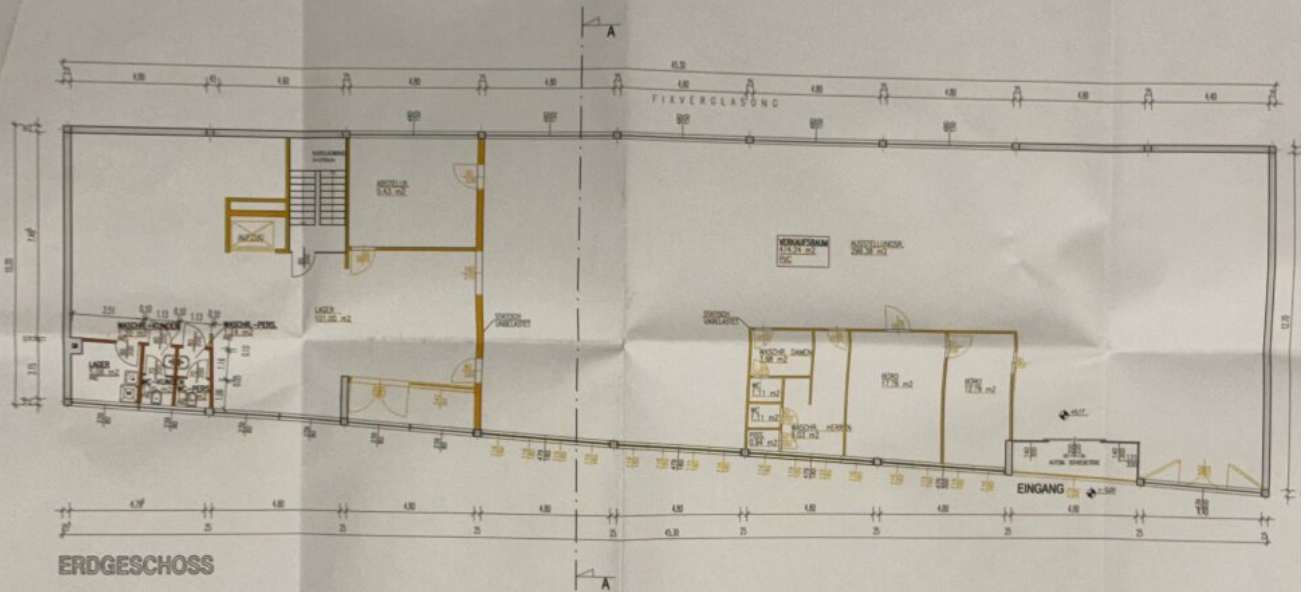




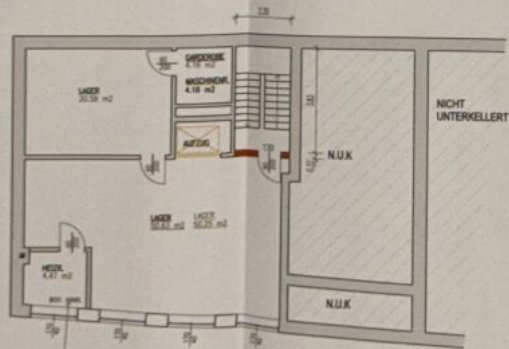




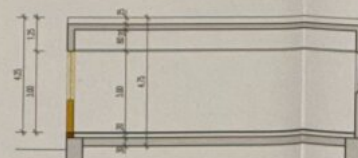
STRASSENANSICHT



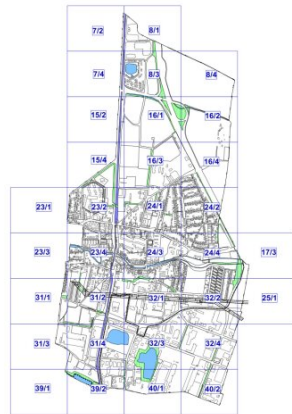
ERDGESCHOSS

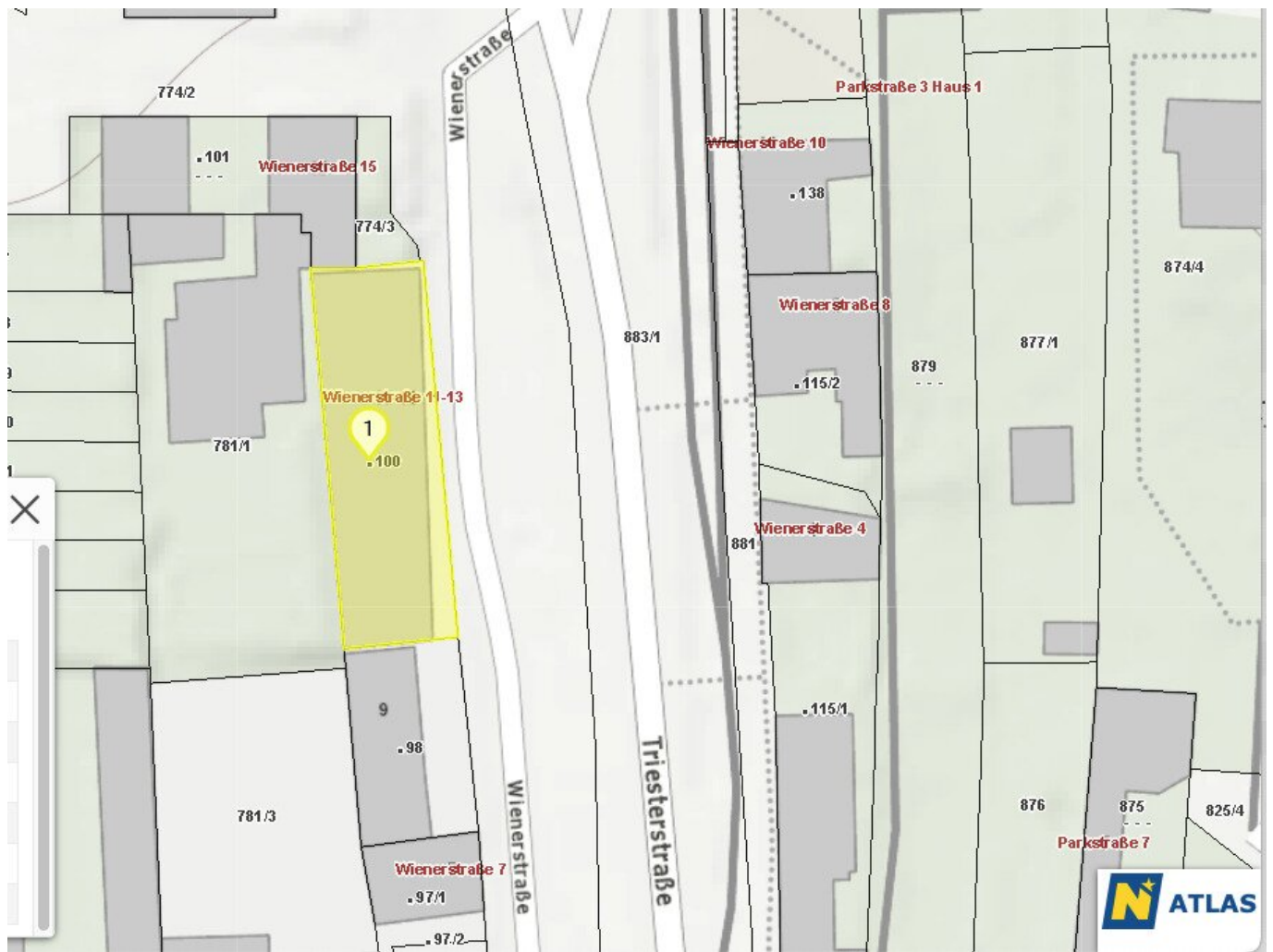


KELLERGESCHOSS



SCNITT A-A

[illegible][illegible][illegible]



Objektbeschreibung

590 m² Grundfläche, 474 m² Verkaufsfläche & 50 m² Keller

Frequenz. Präsenz. Möglichkeiten.

Standort: Wiener Neudorf

- **Widmung:** Bauland Kerngebiet
- **Bauklasse:** I–II
- **Bebauungsweise:** Geschlossene Bebauung
- **Bestand:** Altgebäude vorhanden
- **Potenzial:** Aufstockung bzw. Neubebauung im Rahmen der Bauklasse möglich

? Flächen im Überblick

- **ca. 590 m² Grundstück**
- **ca. 474 m² Verkaufsfläche**
- **ca. 50 m² Keller/Lagerfläche**
- Straßenseitiger Zugang
- Großzügige Fenster- bzw. Auslagenfront
- Sehr gute interne Strukturierungsmöglichkeiten

Die Verkaufsfläche ist offen gestaltbar und ermöglicht flexible Nutzungskonzepte – vom klassischen Einzelhandel bis zur modernen Präsentationsfläche.

? Nutzungsmöglichkeiten

Dank Widmung **Bauland Kerngebiet** sind vielfältige Gewerbliche- sowie Wohnnutzungskonzepte realisierbar (gemäß behördlicher Genehmigung)

? Infrastruktur & Erreichbarkeit

- Sehr gute Verkehrsanbindung (A2, B17, regionale Anbindung)
- Hohe Sichtbarkeit für den Individualverkehr
- Gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten

Ein Standort, der sowohl für Stammkundschaft als auch für Lauf- bzw. Fahrkundschaft attraktiv ist.

? Warum dieses Objekt?

Weil Frequenz planbar ist.

Weil Sichtbarkeit Umsatz bedeutet.

Und weil 474 m² zusammenhängende Verkaufsfläche in dieser Lage keine Selbstverständlichkeit sind.

Hier positionieren Sie Ihr Unternehmen dort, wo es wahrgenommen wird – professionell, präsent und zukunftssicher.

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
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap