

**Geschäftslokal in Zentrumsnähe - 95m<sup>2</sup>, großer  
Verkaufsraum, Abstellraum, kl. Teeküche, Toilette!  
Garage/Parkplatz möglich!**



**Objektnummer: 960/74996**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	95,44 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 0,88
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.085,83 €
<b>Kaltmiete</b>	1.323,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,29 €
<b>USt.:</b>	264,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.763,23 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

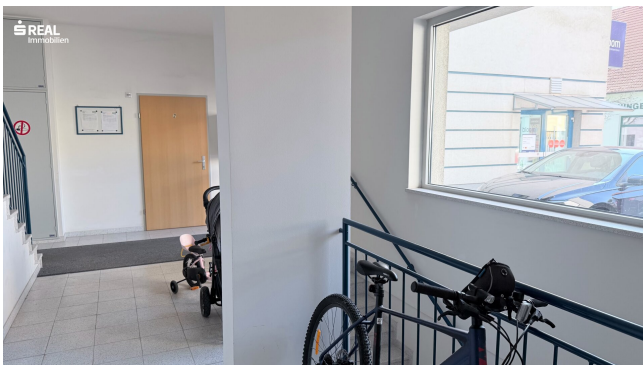


**Andreas Vanek**

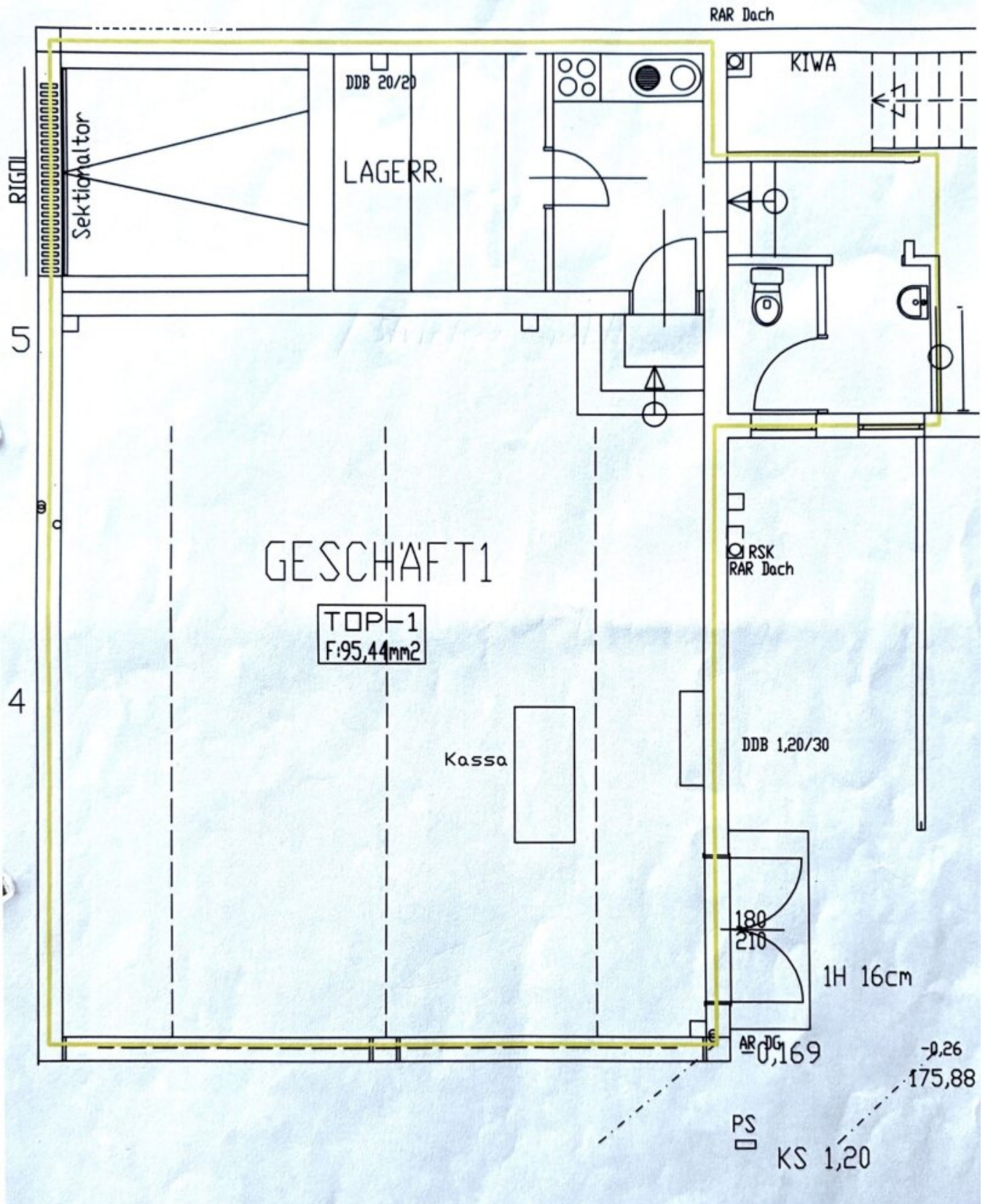
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling











## Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal bietet einen großen Verkaufsraum mit 2 Klimageräten, Lüftung und Deckenventilation, verfügt über einen ebenerdigen, barrierefreien Zugang vom Kundenparkplatz aus sowie einen separaten Eingang über das Stiegenhaus.

Ein extra Lagerraum, eine kleine Teeküche und eine Toilette sind vorhanden.

Die Lage liegt perfekt an einer der beiden Verkehrshauptstraßen in Eisenstadt um gesehen und entdeckt zu werden. Zwei große Schaufenster und eine beleuchtete Reklame oberhalb, lassen auf sich aufmerksam machen.

Kundenparkplätze sind direkt vorm Geschäftslokal vorhanden, zusätzlich gibt es genügend Kurzparkplätze gegenüber.

Für Mitarbeiter kann ein Garagenplatz um netto 70,- mtl. dazu angemietet werden. Oder ein Garagenplatz um 100,- netto.

Ausreichend Steckdosen sind ebenso vorhanden, bei Bedarf sind Wasseranschlüsse möglich.

**Hauptmiete 5 Jahre, verlängerbar:** EUR 1.085,83 netto zzgl. USt. und Betriebskosten.

**1.085,83 netto HMZ**

237,29 netto BK

264,62 USt.

1.587,75 Gesamtbruttomiete

**Kaution: 3BMM**

**Provision:** 3BMM zzgl. 20% USt.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.