

## **Geschäftslokal nahe des Stadtzentrums von Eisenstadt**



Verkaufsraum

**Objektnummer: 1677/696**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	297,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.378,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,56 €
<b>USt.:</b>	475,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Christina Köppel

REMAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH  
Bahngasse 4  
7350 Oberpullendorf

T +43 2612 42797  
H +43 664 5686368  
F +43 2682 65176 20



# Objektbeschreibung

## Attraktive Geschäftsfläche in zentraler Lage nahe der Fußgängerzone

Zur Vermietung gelangt eine großzügige und vielseitig nutzbare Geschäftsfläche in hervorragender Innenstadtlage. Das Objekt überzeugt durch seine großzügigen Verkaufsflächen, eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum.

### Flächenaufteilung:

- Straßenseitiger Verkaufsraum mit großem Schaufenster: ca. 55 m<sup>2</sup>
- Anschließender Verkaufsraum: ca. 107 m<sup>2</sup>
- Aufenthaltsraum sowie Lagerflächen: ca. 135 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Fliesen- bzw. Laminatbodenbeläge
- Großzügige Schaufensterfront mit optimaler Präsentationsmöglichkeit
- Aufenthaltsraum und umfangreiche Lagerflächen
- 2 PKW-Abstellplätze bereits im Mietumfang enthalten
- Weitere Stellplätze können bei Bedarf um EUR 25,00 netto pro Stellplatz und Monat angemietet werden.

Die Abrechnung der Energielieferungen erfolgt verbrauchsabhängig - mittels eigenem Zähler - direkt mit dem Versorger.

### **Lage:**

Das Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone und dem Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Gesundheitseinrichtungen sowie einem vielfältigen kulturellen Angebot.

Zu den Attraktionen der Stadt zählen unter anderem das Schloss Esterházy, das Landesmuseum, das Jüdische Museum, zahlreiche Veranstaltungen im Kulturzentrum sowie der beliebte Wochenmarkt. Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Kundenfrequenz und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit.

### **Sonstige Kosten:**

- Kautions
- Einmalige Finanzamtsgebühr

### **Rechtliche Hinweise:**

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung. Weitere Informationen und Beantwortung Ihrer Fragen bei der Besichtigung.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen. Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder

nachgereicht.

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap