"MITTENDRIN" - EIN ORT ZUM ARBEITEN, ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN!



Objektnummer: 3232

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Hauptstraße 38
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7041 Wulkaprodersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,26 m²
Nutzfläche:	85,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaltmiete (netto)	777,19 €
Kaltmiete	899,68 €
Miete / m²	9,12 €
Betriebskosten:	96,25 €
USt.:	179,94 €

Infos zu Preis:

Der Sofortkauf ist auch möglich!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

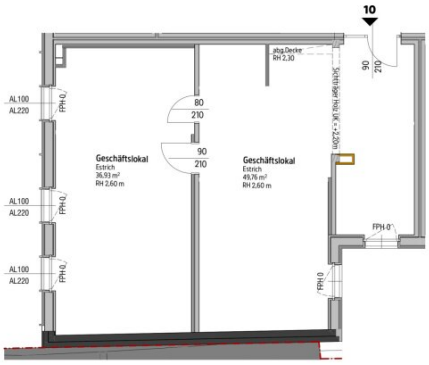


Simone Unger-Ullmann









LEGENDE

- Holz Ständerbau gedämmt
- Holz Massivbau
- Trockenbau
- Feuermauer Stahlbeton
- Schachtwand

M 1:100

1 m 5 m

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Elektroinstallation lt. Werkplan.

KAUF DEIN HAUS

Mittendrin in Wulkaprodersdorf

Obere Hauptstraße 38/40,
7041 Wulkaprodersdorf

bwsg

besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien
+43 1 54608-0
office@bwsg.at

TOP 10 Edelrohbau

Geschoß	**OG**
Hauptnutzfläche	**86,69 m²**





03.02.2025

MA GK ARCHITEKTEN

Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum von MAGK. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planinhaltes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers erfolgen.
MAGK ARCHHOLZER I KLEIN ZT OG . 1030 Wien I Barichgasse 38/2/2 . www.magk.at I T +43 1 586 3809

Mittendrin in Wulkaprodersdorf

Obere Hauptstraße 38/40,
7041 Wulkaprodersdorf

bwsg

besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien
+43 1 54608-0
office@bwsg.at

TOP 10 Ausbau

Geschoß	**OG**
Hauptnutzfläche	**85,26 m²**







LEGENDE

- Holz Ständerbau gedämmt
- Holz Massivbau
- Trockenbau
- Feuermauer Stahlbeton
- Schachtwand

M 1:100

1 m 5 m

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.
Elektroinstallation lt. Werkplan.

KAUF DEIN HAUS

03.02.2025

MA GK ARCHITEKTEN

Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum von MAGK. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planinhaltes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers erfolgen.
MAGK ARCHHOLZER I KLEIN ZT OG . 1030 Wien I Barichgasse 38/2/2 . www.magk.at I T +43 1 596 3809

Objektbeschreibung

„Mittendrin“ – ein Ort zum Arbeiten, Ankommen und Wohlfühlen

Ein guter Standort ist mehr als nur vier Wände und eine Adresse. Er sollte **gut erreichbar sein, Raum für Ideen bieten und sich einfach richtig anfühlen.** Genau das möchte „Mittendrin“ in Wulkaprodersdorf sein.

Hier entstehen moderne Geschäfts- und Praxisflächen in attraktiver Lage – **nah an Eisenstadt und gut erreichbar aus Richtung Wiener Neustadt**. Gebaut wird in hochwertiger Holzriegel-Bauweise und mit viel Augenmerk auf Nachhaltigkeit.

Raum für Menschen und gute Ideen

Insgesamt stehen **zwölf flexibel nutzbare Einheiten mit rund 1.130 m²** zur Verfügung. Ob Ordination, Therapie, Büro oder Dienstleistung – die Flächen lassen sich vielseitig nutzen und an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Einige Unternehmen sind bereits eingezogen: **Eine Apotheke, eine Allgemeinmedizinerin, die Raiffeisenbank, eine Praxisgemeinschaft für Physiotherapie und eine Logopädin** haben hier bereits ihren Platz gefunden.

Modern – aber mit einem guten Gefühl

Auch bei der Ausstattung wurde an die Zukunft gedacht. **Photovoltaik, Luft-Wärmepumpe und bauteilaktivierte Fußböden** sorgen für eine zeitgemäße und energieeffiziente Lösung.

Die begrünten Dächer speichern Regenwasser und schaffen ein angenehmeres Mikroklima. Nachhaltigkeit steht hier also nicht nur im Prospekt, sondern ist Teil des täglichen Lebens.

Vielleicht ist hier auch Ihr Platz?

„Mittendrin“ soll ein Ort werden, an dem **Menschen arbeiten, sich begegnen und sich gerne aufhalten**. Ein modernes Zentrum, das professionelles Arbeiten mit einer angenehmen Atmosphäre verbindet.

Wenn Sie auf der Suche nach einer neuen Praxis, einem Büro oder einer passenden Geschäftsfläche sind, schauen Sie vorbei – vielleicht finden Sie hier genau den Platz, den Sie gesucht haben.

„Mittendrin“ in Wulkaprodersdorf – mittendrin im Leben, mittendrin in der Region.

ECKDATEN ZUR GESCHÄFTSFLÄCHE

* unbefristeter Mietvertrag
* vorgesehene Nutzung: Büro/Praxis

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <25m
Krankenhaus <4.450m
Apotheke <3.550m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <2.825m
Universität <4.825m
Höhere Schule <6.350m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <3.175m
Einkaufszentrum <3.175m

Sonstige
Bank <3.225m
Geldautomat <3.225m
Post <650m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <200m
Autobahnanschluss <1.925m
Bahnhof <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap