

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



Objektnummer: 3226

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Hauptstraße 38
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7041 Wulkaprodersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	12,91 m ²
Nutzfläche:	12,91 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaltmiete (netto)	258,00 €
Kaltmiete	300,49 €
Miete / m ²	19,98 €
Betriebskosten:	16,25 €
USt.:	60,10 €
Infos zu Preis:	

Der Sofortkauf ist auch möglich!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann



Mittendrin in
Wulkaprodersdorf

Oberer Hauptstraße 38/40,
7041 Wulkaprodersdorf

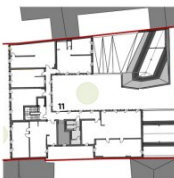
bwsg

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 546508-0
office@bwsg.at

TOP 11

Geschoß OG
Hauptnutzfläche 12,91 m²



03.02.2025

MA
GK
ARCHITEKTEN

Das dargestellte Plan dokumentiert die den genutzten Eigentum von MA GK. Die
Weiterverwendung und Weitergabe des Planmaterials darf nur mit ausdrücklicher
Genehmigung des Planherstellers erfolgen.
MA GK ARCHITEKTEN | KLEIN 27 06, 1030 Wien | Barockgasse 38/2/2 | www.magk.at |
T +43 1 388 3809



M 1:100



LEGENDE

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

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.



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 Praxismgemeinschaft 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.200m

Apotheke <3.550m

Krankenhaus <5.950m

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