

## **„Mittendrin“: Ein modernes Gewerbe-Zentrum in Wulkaprodersdorf entsteht**



**Objektnummer: 3224**

**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:                   | 35,56 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 35,56 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,65                          |
| Kaltmiete (netto)             | 356,85 €                                |
| Kaltmiete                     | 441,71 €                                |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 10,04 €                                 |
| Betriebskosten:               | 84,86 €                                 |
| USt.:                         | 71,37 €                                 |
| Infos zu Preis:               |                                         |

Der Sofortkauf ist auch möglich!

### Provisionsangabe:

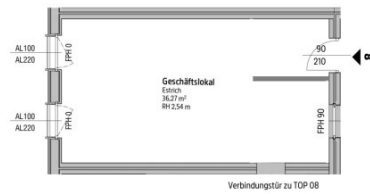
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**





#### LEGENDE

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

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.

M 1:100



## Mittendrin in Wulkaprodersdorf

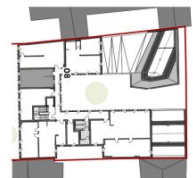
Oberer Hauptstraße 38/40,  
7041 Wulkaprodersdorf

**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 54608-0  
office@bwsg.at

### TOP 08 Edelrohbau

Geschoß OG  
Hauptnutzfläche 36,27 m²



03.02.2025

**MA  
GK**  
ARCHITEKTEN

Das dargestellte Planedokument ist das geistige Eigentum von MAGK. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planedokuments darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers erfolgen.  
MAGK ARCHITECTEN | KLEIN 27 06, 1030 Wien | Barockgasse 38/2/2, www.magk.at | T +43 1 588 3809



# Objektbeschreibung

## „Mittendrin“: Ein modernes Zentrum in Wulkaprodersdorf entsteht

In der burgenländischen Gemeinde Wulkaprodersdorf entstand ein Neubauprojekt, bei dem Wohnen und Arbeiten mit nachhaltiger Bauweise in Einklang gebracht wurde: In attraktiver Lage unweit der Landeshauptstadt Eisenstadt und mit Nähe zu Wiener Neustadt entstehen vier Gebäude in Holzriegel-Bauweise.

Für **zukunftsorientierte Geschäftsleute** bieten sich folgende Möglichkeiten:

- Zwölf flexibel nutzbare Praxis- und Geschäftseinheiten auf einer Gesamtfläche von 1.130 m<sup>2</sup> - bieten ideale Flächen für Ärzt:innen und Dienstleister:innen im Gesundheitswesen, sowie zahlreiche andere Nutzungsmöglichkeiten
- Eine Apotheke, eine Praxis für Allgemeinmedizin, eine Niederlassung der Raiffeisenbank, eine Praxisgemeinschaft für Physiotherapeutische Dienstleistungen sowie eine Logopädin haben sich bereits im Projekt niedergelassen.
- Grüne Technologie für ein optimales Raumklima: Die Energieversorgung erfolgt über Photovoltaik-Anlagen, kombiniert mit einer Luft-Wärmepumpentechnologie und bauteilaktivierten Fußböden.
- Intensiv begrünte Dächer speichern das Niederschlagswasser und verbessern das Mikroklima.

Mit „**Mittendrin**“ investieren Sie in moderne und flexibel gestaltbare Geschäftsflächen. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in diesem innovativen Zentrum.

## ECKDATEN ZUR GESCHÄFTSFLÄCHE

- \* unbefristeter Mietvertrag
- \* vorgesehene Nutzung: Ordination

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <4.200m

Apotheke <3.550m  
Krankenhaus <5.975m

### **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