Helles Geschäftslokal mit 94 m² | Großzügige Verkaufsfläche | Top Sichtbarkeit an der Ortsstraße in Biedermannsdorf



Objektnummer: 8230/258

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	94,00 m²
Gesamtfläche:	94,00 m²
Verkaufsfläche:	59,50 m²
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.100,00 €
Miete / m²	11,70 €
USt.:	220,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind in der Miete enthalten. Excl. Strom und Gas.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Hartmann

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18







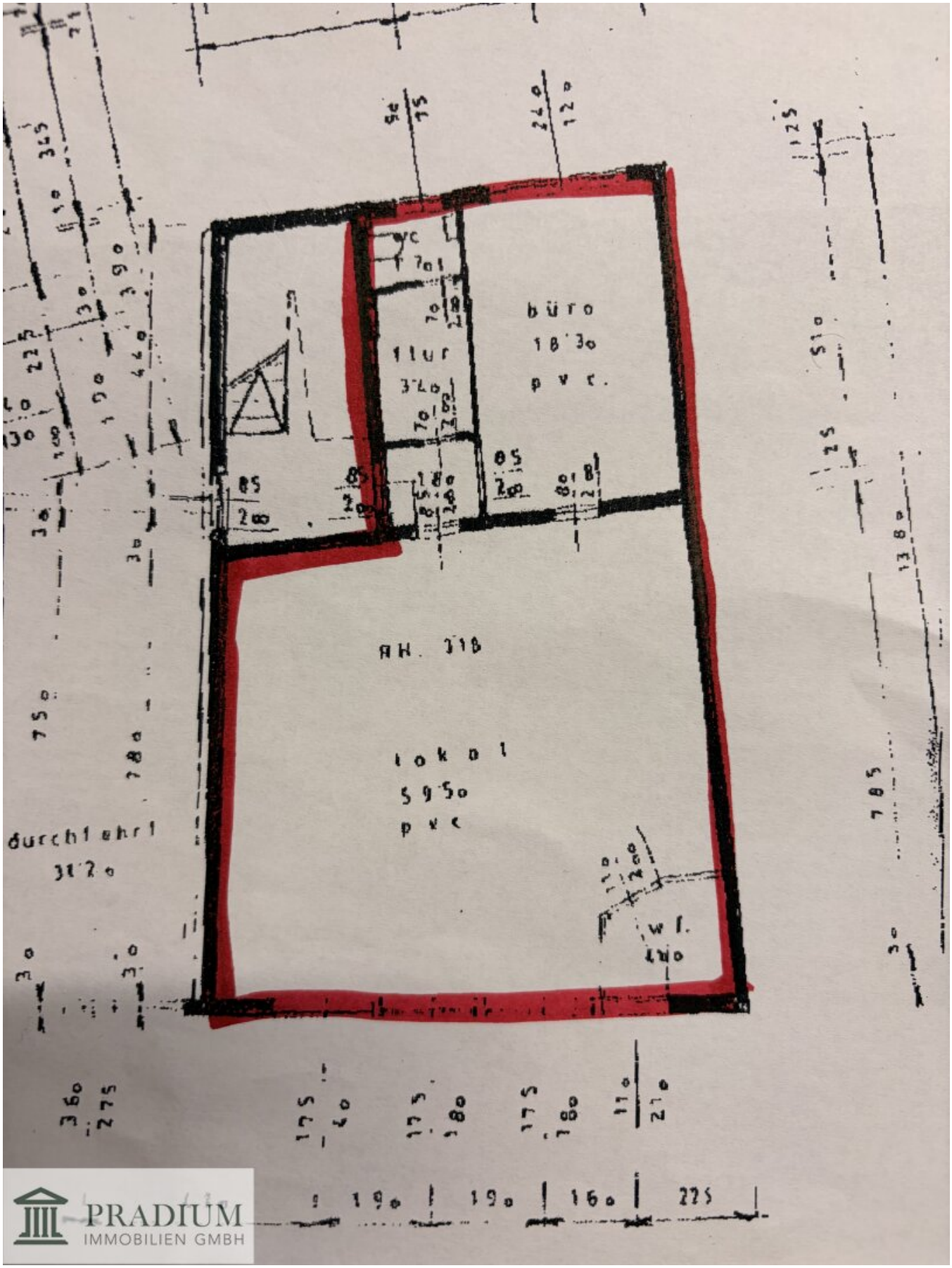

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

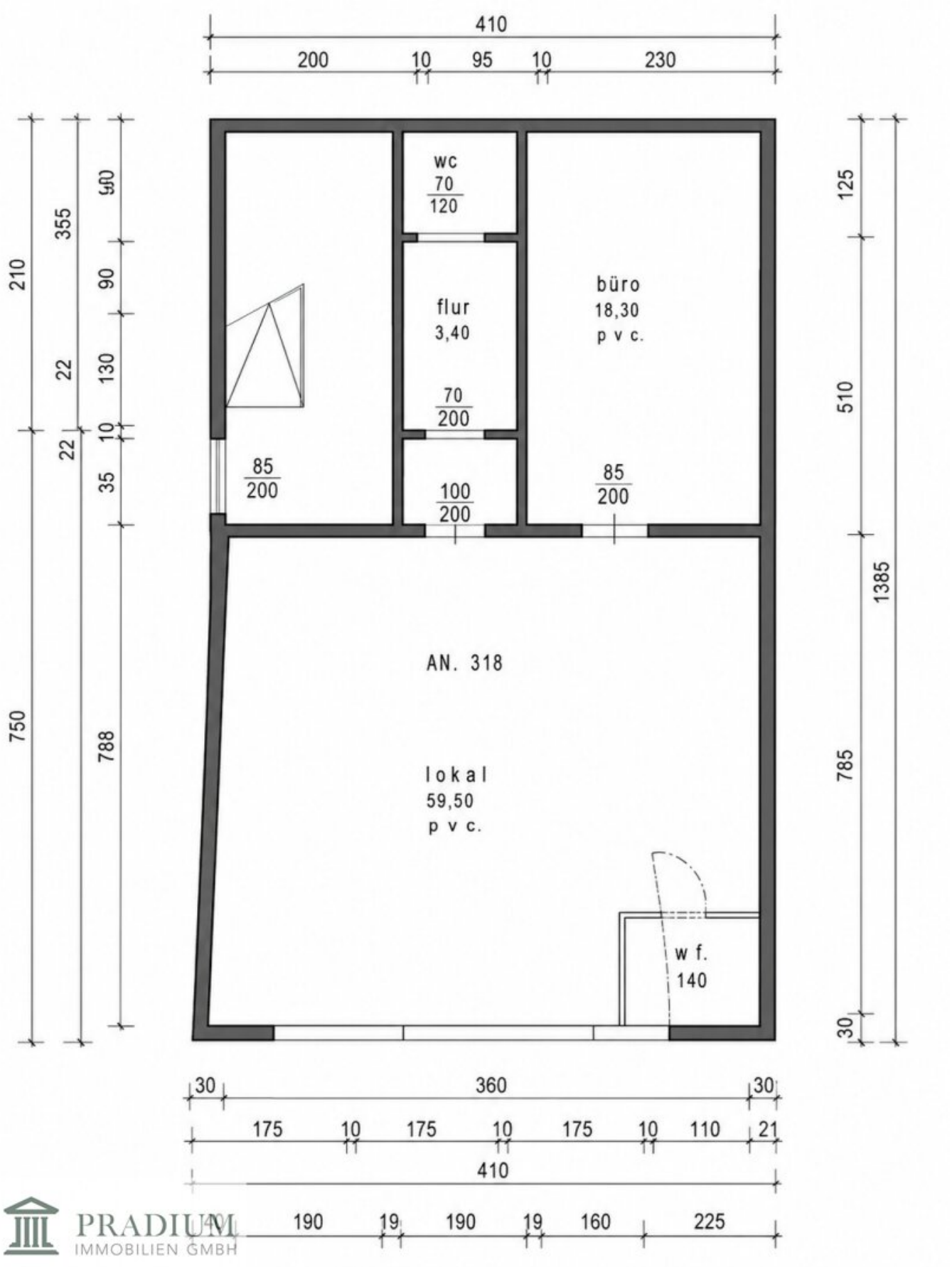

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Sichtbarkeit, Helligkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – die ideale Geschäftsadresse für Ihr Unternehmen.

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges Geschäftslokal mit einer Gesamtnutzfläche von rund **94 m²** in ausgezeichneter Sichtlage direkt an der Ortsstraße von **Biedermannsdorf**. Die Immobilie überzeugt durch ihre repräsentative Schaufensterfront, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Branchen.

Das Herzstück des Objekts bildet der beeindruckende, rund **59,5 m² große Verkaufs- bzw. Ausstellungsraum**. Dank der **drei großzügigen Schaufensterflächen** wird der Raum den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet und schafft eine angenehme Atmosphäre für Kunden und Mitarbeiter. Gleichzeitig bieten die großflächigen Fenster ideale Werbeflächen, um Ihr Unternehmen, Ihre Produkte oder Dienstleistungen wirkungsvoll zu präsentieren und von der täglichen Frequenz auf der Ortsstraße zu profitieren.

Im hinteren Bereich befindet sich ein **ca. 18 m² großes Büro**, welches sich hervorragend als Besprechungsraum, Arbeitsbereich oder Lagerbüro eignet und somit eine klare Trennung zwischen Kundenbereich und administrativen Tätigkeiten ermöglicht.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **praktische Teeküche** sowie ein **separates WC**, wodurch die Immobilie sämtliche Anforderungen an einen modernen Geschäftsstandort erfüllt.

Ob Einzelhandel, Boutique, Versicherungsagentur, Immobilienbüro, Kosmetikstudio, Ordination, Kanzlei, Planungsbüro oder Dienstleistungsbetrieb – dieses Geschäftslokal bietet eine ideale Grundlage für unterschiedlichste Geschäftskonzepte.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil sind die **zahlreichen kostenlosen Parkmöglichkeiten** direkt beim Objekt. Kunden und Mitarbeiter profitieren von einer komfortablen Anreise, was insbesondere im Geschäftsalltag einen entscheidenden Mehrwert darstellt.

Bitte beachten Sie, dass seitens des Vermieters keine gastronomische Nutzung vorgesehen ist.

2. Zustand

Das Geschäftslokal befindet sich in einem **sehr gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand**. Die hellen Räumlichkeiten, der moderne Bodenbelag sowie die großzügigen Fensterflächen verleihen der Immobilie ein freundliches und repräsentatives Erscheinungsbild.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und kann je nach Branche individuell gestaltet werden. Mit nur geringem Adaptierungsaufwand lässt sich die Fläche optimal an die Anforderungen Ihres Unternehmens anpassen.

3. Lage

Die Immobilie befindet sich in **Biedermannsdorf**, einer wirtschaftlich attraktiven Gemeinde südlich von Wien mit hervorragender Verkehrsanbindung und einer stetig wachsenden Infrastruktur.

Durch die Lage direkt an der Ortsstraße profitiert Ihr Unternehmen von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit sowie einer guten Wahrnehmung durch den täglichen Individualverkehr. Die großflächigen Schaufenster sorgen zusätzlich für eine optimale Präsentation Ihres Unternehmens.

Die Nähe zu den Anschlussstellen der **A2 Südautobahn**, der **S1 Wiener Außenring Schnellstraße** sowie zur Shopping City Süd gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aus Wien und dem gesamten südlichen Niederösterreich.

Besonders hervorzuheben sind die **zahlreichen kostenfreien Parkplätze** unmittelbar vor dem Geschäftslokal, welche sowohl Kunden als auch Mitarbeitern einen komfortablen Besuch ermöglichen.

4. Rechtliches

- Gesamtnutzfläche: ca. **94 m²**
- Verkaufsfläche: ca. **59,5 m²**
- Büro: ca. **18 m²**
- Teeküche und separates WC vorhanden
- **Keine gastronomische Nutzung erwünscht**
- Zahlreiche **kostenlose Parkplätze** direkt beim Objekt
- **Die Schneeräumung ist bereits in den Betriebskosten enthalten.**

- Mietbeginn nach Vereinbarung.

- Die Vermittlung erfolgt exklusiv durch das beauftragte Immobilienmaklerunternehmen.

Highlights auf einen Blick

? Ca. 94 m² Gesamtnutzfläche

? Ca. 59,5 m² großzügige Verkaufsfläche

? Drei große Schaufenster mit optimaler Werbewirkung

? Heller und repräsentativer Geschäftsraum

? Separates Büro (ca. 18 m²)

? Teeküche und WC vorhanden

? Zahlreiche kostenlose Kundenparkplätze

? Schneeräumung bereits in den Betriebskosten inkludiert

? Sofort bezugsbereit

? Ideal für Einzelhandel, Büro oder Dienstleistungsbetriebe

? Keine Gastronomiebetriebe erwünscht

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap