

**Geschäftslokal im Herzen Korneuburgs | ca. 130 m²
Nutzfläche | ca. 50 m² Terrasse | barrierefrei |
Raumaufteilung noch individuell anpassbar | Bezugsfertig
März 2028**



Objektnummer: 5669

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	130,00 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaltmiete (netto)	2.651,60 €
Kaltmiete	3.055,50 €
Betriebskosten:	403,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 1993443
H +43 660 1993443

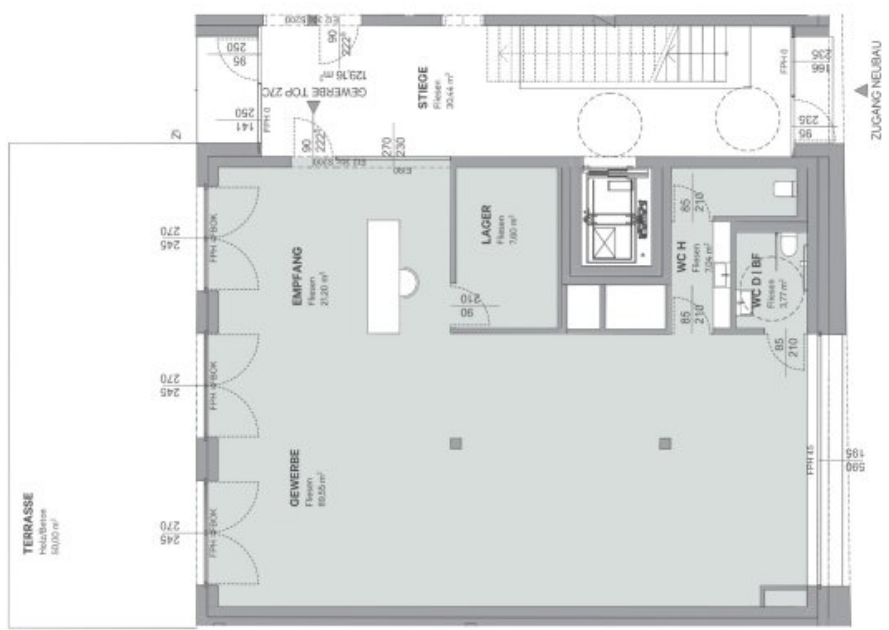
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



AUGUSTEUM

1773

Grundrisse sind jetzt noch anpassbar!



M 1:100

0m 5m

Rundungsbedingte Abweichungen bei Plänen und Flächen möglich. Dargestellte Abbildungen sowie Pläne beruhen auf Daten des aktuellen Planstandes, welcher im Zuge weiterer Planungs- und Ausführungsphasen variieren kann. Einrichtungsgegenstände sind symbolhaft dargestellt und nicht Gegenstand des Kaufobjekts. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

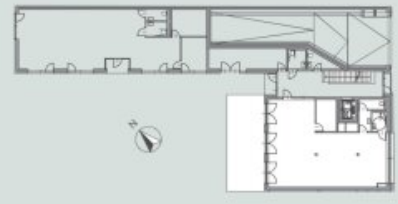
NEUBAU

GEWERBE

TOP 27C

EG

Gewerbe	89,55 m ²
Empfang	21,20 m ²
Lager	7,60 m ²
WC H	7,64 m ²
WC D BF	3,77 m ²
NUTZFLÄCHE	129,16 m²
TERRASSE	ca. 50,00 m²



ERDGESCHOSS M 1:500

Laaser Straße 1
2100 Korneuburg

www.augusteum.at

Projektentwickler

VALIDUS
Immobilien
VA_03.07.2026

Objektbeschreibung

Mit dem **AUGUSTEUM** entsteht ein lebendiges Stadtquartier in unmittelbarer Nähe zum Korneuburger Hauptplatz. Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, eine attraktive Geschäftsfläche bereits in der Planungsphase nach den eigenen Vorstellungen mitzugestalten.

Die barrierefreie Erdgeschossfläche verfügt über rund **130 m² Nutzfläche** sowie eine großzügige **Terrasse mit ca. 50 m²** und eignet sich ideal für Konzepte, die von Sichtbarkeit, Laufkundschaft und einer hohen Besucherfrequenz profitieren. Besonders attraktiv ist die Lage direkt im Gebäudeensemble des AUGUSTEUMS. Bewohner, Mitarbeiter, Besucher und Kunden sorgen für eine natürliche Frequenz und schaffen beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb.

Bestens geeignet für Einzelhandel, Optiker, Floristik, Weinhandlung, Maklerbüro, Schneideratelier, Showroom, Concept Store, Gesundheits- und Dienstleistungsangebote, Boutique oder Fachgeschäft u.v.m.

Gestalten Sie einen neuen Treffpunkt für Korneuburg

Ob charmantes Stadtcafé, moderne Tagesbar, Feinkostladen oder hochwertiges Fachgeschäft: Diese Fläche bietet die Möglichkeit, Teil eines neuen urbanen Zentrums zu werden und sich frühzeitig einen attraktiven Standort in einem der bedeutendsten Entwicklungsprojekte der Stadt zu sichern.

Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihr Konzept dort, wo künftig gewohnt, gearbeitet und das Leben genossen wird.

Die Highlights auf einen Blick

- Terrasse / Außenbereich in den Innenhof
- attraktive Erdgeschosslage mit Straßenfront
- hohe Sichtbarkeit und Frequenz
- barrierefreier straßenseitiger Zugang möglich
- flexible Grundrissgestaltung nach Nutzerwunsch möglich

- Fußbodenheizung und -kühlung
- Parkplätze zusätzlich anmietbar (Tiefgarage)
- Fertigstellung voraussichtlich März 2028
- Anpassung der Raumaufteilung individuell möglich

Geeignet für:

- Café mit Schanigarten
- Bistro oder Tagesbar
- Frühstücks- und Brunchlokal
- Bäckerei mit Cafebetrieb
- Konditorei oder Eissalon
- Delikatessen- oder Feinkostgeschäft

Nettomiete: € 2.651,60 zzgl. 20 % USt.

Betriebskosten: € 403,90 zzgl. 20 % USt.

Monatliche Gesamtbelastung netto: € 3.055,50 zzgl. 20% USt.

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Für ein individuelles Gespräch stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Mag. (FH) Simon Schmidt

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Telefonnummer, e-mail Adresse) anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Projektgesellschaft und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap