Großzügiges Geschäftslokal mit bester Sichtbarkeit auf 2 Ebenen in Mauerbach



Drohnenfoto

Objektnummer: 95495

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1994
Nutzfläche:	219,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	530,00 €
Sonstige Kosten:	320,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 136 2400

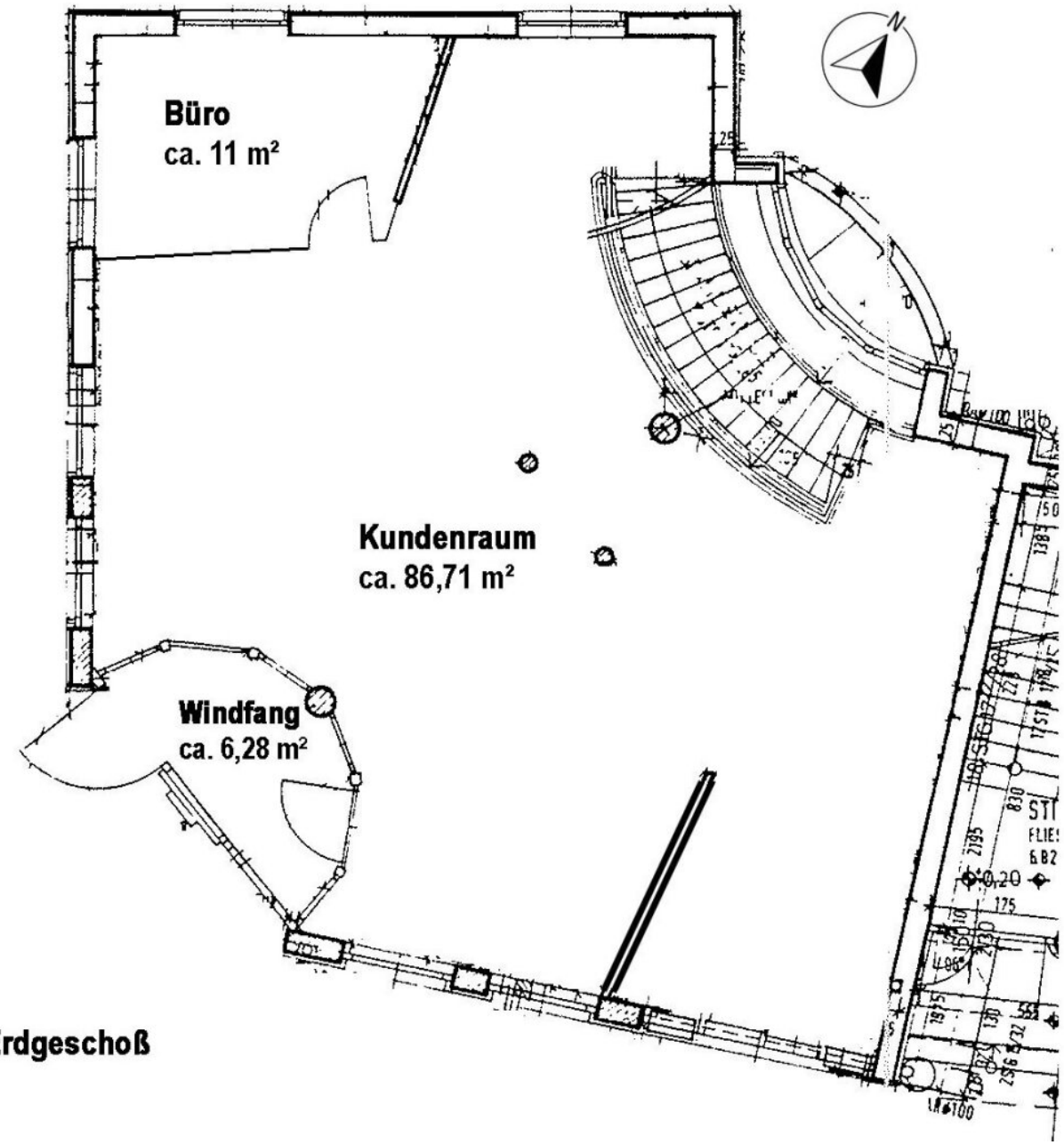




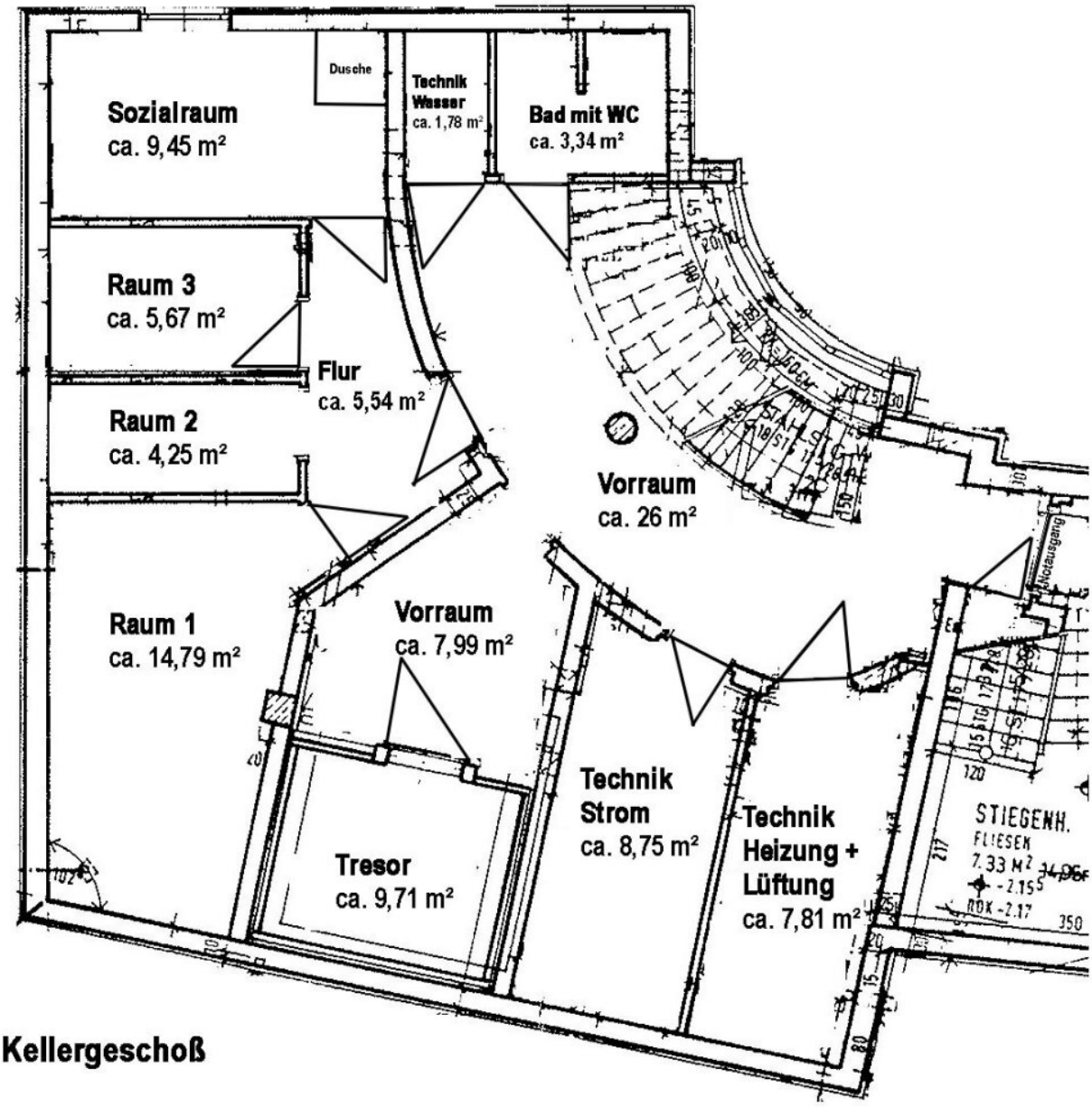








Erdgeschoß



Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige, insgesamt rund 219 m² große Geschäftslokal befindet sich in sehr guter Frequenzlage direkt auf der Hauptstraße und besticht durch seine hervorragende Erreichbarkeit im kaufkräftigen Einzugsgebiet. Aufgrund der exzellenten Verkehrsanbindung für Autofahrer sowie der optimalen Erreichbarkeit per Bus direkt vor der Tür bietet dieses ehemalige Bankfiliale und spätere Blumengeschäft ideale Voraussetzungen für Dienstleister, Kanzleien, Praxen oder den Einzelhandel.

Kunden und Klienten werden durch einen barrierefreien Zugang und den Windfang direkt im Erdgeschoß empfangen. Diese ca. 87 m² große, lichtdurchflutete Hauptebene begeistert mit großen Fensterflächen, einem einladenden Empfangsbereich sowie einem separaten, durch eine Pendelglastür abgetrennten Büroraum mit integrierten Schränken. Eine Treppe führt im hinteren Teil direkt in das Kellergeschoß. Neben den Technikräumen und einem gesicherten, ehemaligen Tresorraum stehen hier drei flexibel gestaltbare Räume bereit, die sich optimal als Archiv, Garderobe, Besprechungs- oder Lagerräume eignen. Ein kleines Bad mit WC sowie ein Sozialraum, der mit einer kleinen Küchenzeile samt Geschirrspüler und einer zusätzlichen Dusche ausgestattet ist, bieten dem Team den idealen Rückzugsort für erholsame Pausen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap