

"MITTENDRIN STATT IRGENDWO" - MODERNES GEWERBEZENTRUM IN WULKAPRODERSDORF!



Objektnummer: 3249

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:	67,02 m ²
Nutzfläche:	67,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	296.722,69 €
Kaufpreis / m ² :	4.427,38 €
Betriebskosten:	75,00 €
USt.:	20,25 €
Infos zu Preis:	

Der Sofortkauf ist auch möglich!

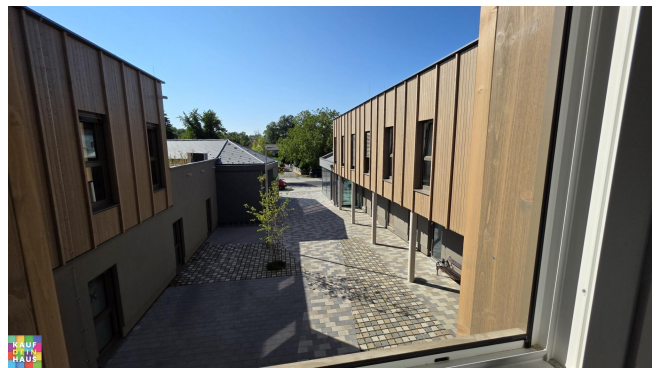
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann





Mittendrin in
Wulkaprodersdorf

Obere Hauptstraße 38/40,
7041 Wulkaprodersdorf

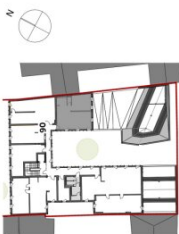
bwsg

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 06 Edelrohbau

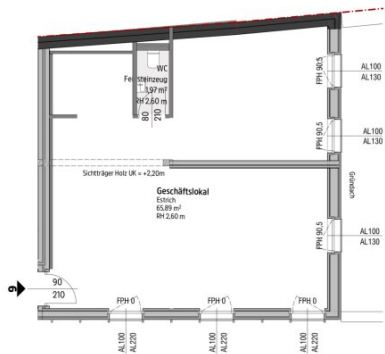
Geschoß OG
Hauptnutzfläche 67,86m²



03.02.2025

MA
GK
ARCHITEKTEN

Das dargestellte Planedokument ist das geistige Eigentum von MAG. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planedokuments darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planenstellers erfolgen.
MAG. ARCHITEKTEN | HELEN 21 06, 1030 Wien | Barockgasse 38/2/2, www.mag.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.



Mittendrin in
Wulkaprodersdorf
Obere Hauptstraße 38/40,
7041 Wulkaprodersdorf

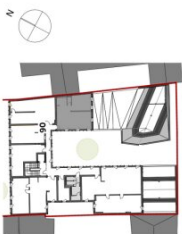
bwsg

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 06 Ausbau

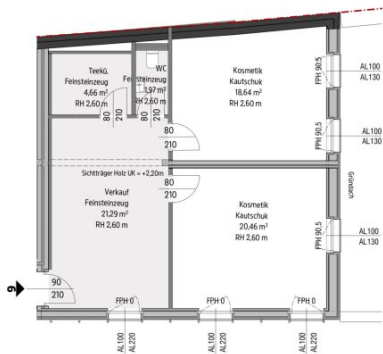
Geschoß OG
Hauptnutzfläche 67,02 m²



03.02.2025

MA
ARCHITEKTEN
GK

Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum von MAG. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Plandokumentes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Plandokumentverfägers.
MAG. ARCHITEKTEN | HELEN ZITOG, 1030 Wien | Barchgasse 38/2/2 | www.mag.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 statt irgendwo

Gewerbeflächen zum Kaufen in Wulkaprodersdorf – modern, flexibel und mittendrin im Geschehen.

Manchmal muss man nicht lange suchen, um den richtigen Platz für sein Unternehmen zu finden. Manchmal ist er einfach „**Mittendrin**“.

In Wulkaprodersdorf ist ein modernes Zentrum entstanden, das Arbeiten, Wohnen und nachhaltiges Bauen zusammenbringt. Zum Verkauf stehen **jetzt noch 7 flexibel nutzbare Praxis- und Geschäftseinheiten** – ideal für alle, die nicht nur vier Wände suchen, sondern einen Standort, an dem sich etwas entwickeln kann.

Ob Ordination, Therapie, Büro oder Dienstleistungsbetrieb: Die Flächen lassen sich vielseitig nutzen und individuell gestalten.

Und weil ein guter Standort nicht nur von schönen Grundrissen lebt, ist auch schon einiges los: **Apotheke, Allgemeinmedizin, Raiffeisenbank, Physiotherapie und Logopädie** sind bereits eingezogen. Der Anfang ist also gemacht – jetzt fehlen nur noch Sie.

Nachhaltig? Aber bitte richtig.

Auch technisch ist „Mittendrin“ gut aufgestellt: **Photovoltaik, Luft-Wärmepumpentechnologie und bauteilaktivierte Fußböden** sorgen für eine zeitgemäße und energieeffiziente Gebäudeausstattung.

Dazu kommen intensiv begrünte Dächer, die Niederschlagswasser speichern und gleichzeitig das Mikroklima verbessern.

Kurz gesagt: **modern gebaut, nachhaltig gedacht und angenehm zum Arbeiten.**

Gute Lage? Ebenfalls mittendrin.

Wulkaprodersdorf liegt direkt vor den Toren **Eisenstadts** und ist auch Richtung **Wiener Neustadt** bestens gelegen. Damit ist man schnell dort, wo man hin muss – und trotzdem nicht mitten im Großstadttrubel.

Die **30 Wohnungen im Projekt sind bereits vollständig vermietet**. Für Wohnungssuchende haben wir daher leider keine guten Nachrichten – für Unternehmer:innen und Investor:innen dafür umso mehr.

Sie suchen eine eigene Praxis, ein Büro oder eine Gewerbefläche, die mehr kann als nur Quadratmeter?

Dann schauen Sie bei „Mittendrin“ vorbei.

Vielleicht ist genau hier Ihr nächster Standort.

ECKDATEN ZUR GESCHÄFTSFLÄCHE

- * unbefristeter Mietvertrag
- * vorgesehene Nutzung: Kosmetik

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