

## **"MITTENDRIN STATT IRGENDWO" - MODERNES GEWERBEZENTRUM IN WULKAPRODERSDORF!**



**Objektnummer: 3239**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Obere Hauptstraße 38             |
| Art:                          | Gastgewerbe                      |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 7041 Wulkaprodersdorf            |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 82,19 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 82,19 m <sup>2</sup>             |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 363.885,97 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.427,38 €                       |
| Betriebskosten:               | 135,00 €                         |
| USt.:                         | 32,41 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Der Sofortkauf ist auch möglich!

### Provisionsangabe:

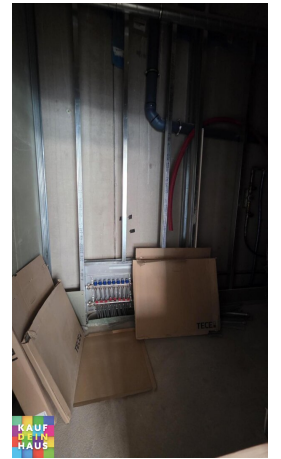
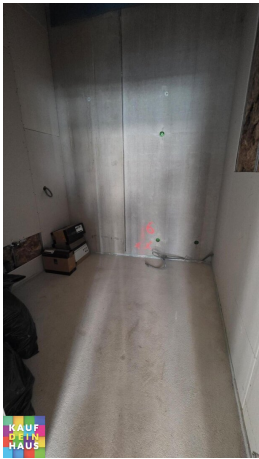
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

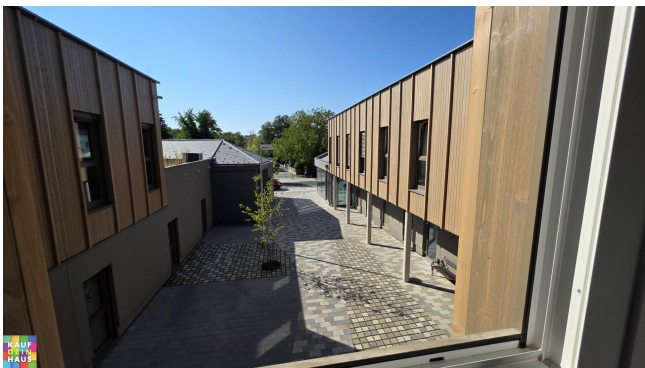


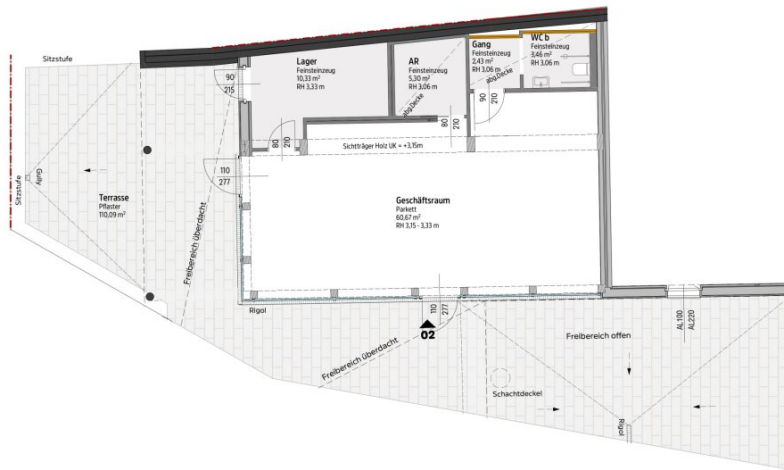
**Simone Unger-Ullmann**











#### LEGENDE

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

Oberer Hauptstraße 38/40,  
7041 Wulkaprodersdorf

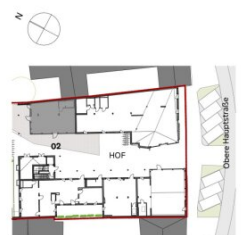
**bwsg** ■

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 02 Ausbau

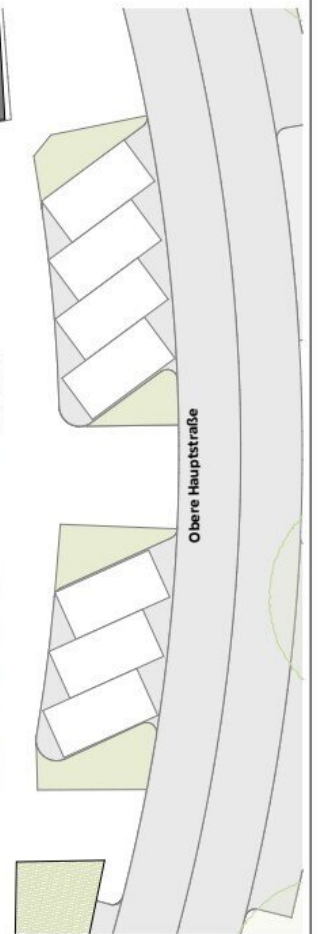
|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Geschoß         | EG        |
| Hauptnutzfläche | 82,19 m²  |
| Terrasse        | 110,02 m² |



03.02.2025

**MA**  
ARCHITEKTEN **GK**

Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum von MAGK. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Plandokumentes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Plandokumentverfägers.  
MAGK ARCHITEKTEN | FLEIN 27 06, 1030 Wien | Barchgasse 38/2/2, www.magk.at | T +43 1 388 3809





# 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 hinmuss – 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: Lokal

### **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