"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 m²
Nutzfläche:	82,19 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	363.885,97 €
Kaufpreis / m²:	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

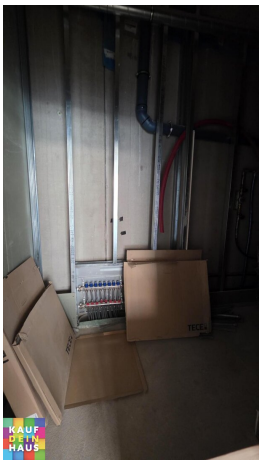

2













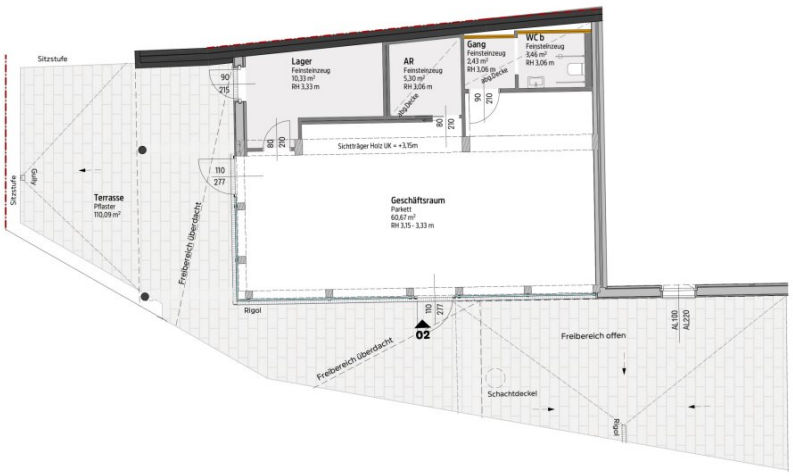



Raiffeisenbank






Raiffeisenbank



M 1:100

1 m 5 m

LEGENDE

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

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.

KAUF DEIN HAUS

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 02 Ausbau

Geschoß	**EG**
Hauptnutzfläche	**82,19 m²**
Terrasse	**110,02m²**

N





03.02.2025

MA GK ARCHITEKTEN

Das gegenständliche Plandokument ist das geistige Eigentum von MAGK. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planinhaltes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers erfolgen.
MAGK ARCHITEKTEN | KLEIN ZT OG . 1030 Wien | Barichgasse 38/2/2 . www.magk.at | T +43 1 586 3809


Grundgrenze
BANK
TOP 2
02
FAHRRÄDER
FAHRRÄDER
HOF
01
MÜLLRAUM
05
FREIBEREICH
03
04
öff. WC
TOP 3
TOP 4
TOP 5
PATIO
Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
Obere Hauptstraße


TOP 07
TOP 06
GRÜNDACH
STEILDACH
TOP 08
TOP 09
07
06
08
09
10
11
LAUBEN-
GANG
12
STEILDACH
öff. WC
TOP 10
TOP 11
TOP 12
Putzmittel-
raum

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 <25m
Krankenhaus <4.450m
Apotheke <3.550m

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