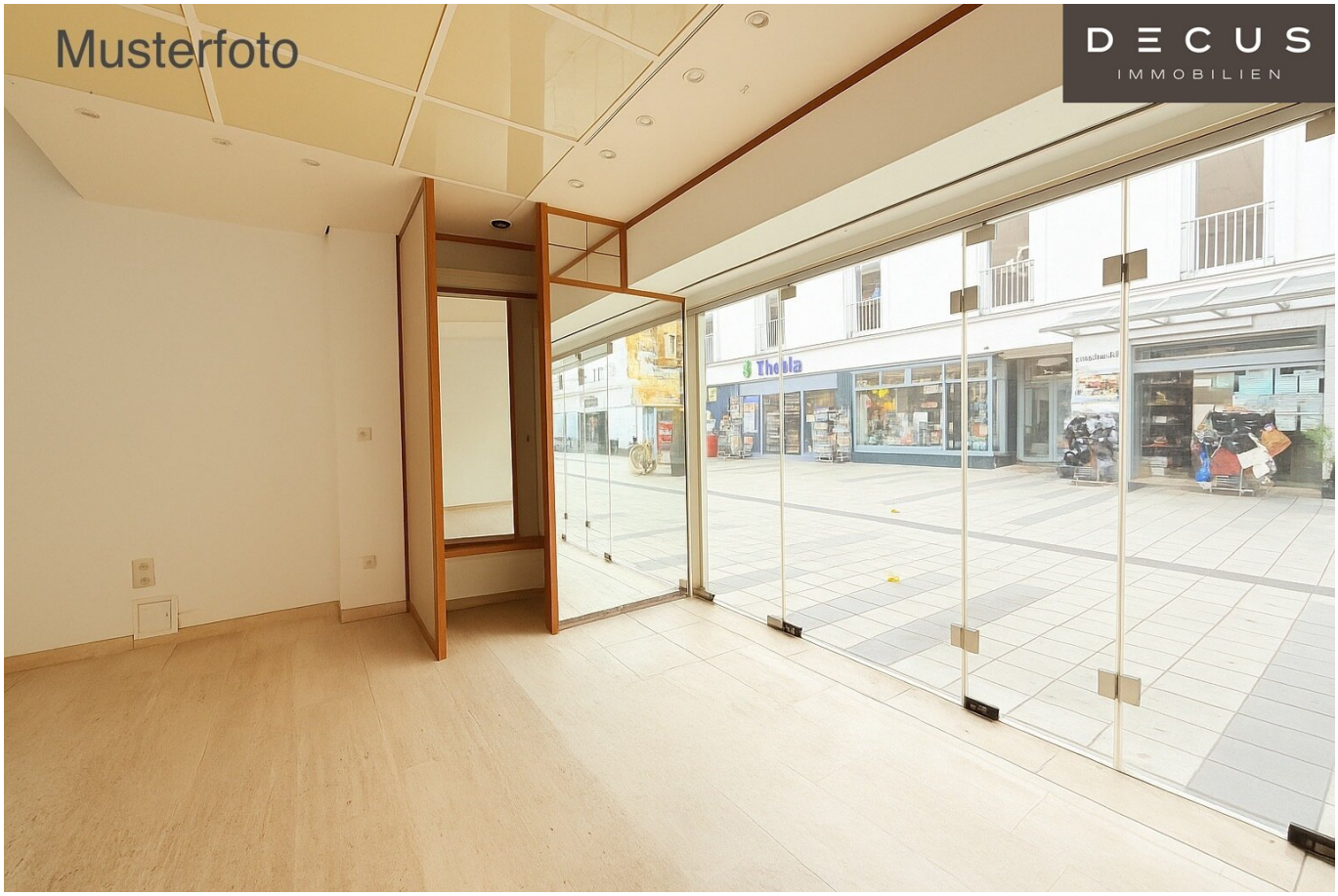
# +++ GESCHÄFTSLOKAL WIENER NEUSTADT +++
# TOP-INNENSTADTLAGE +++




**Objektnummer: 1169193**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Herzog-Leopold-Straße |
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2700 Wiener Neustadt |
| **Baujahr:** | 1948 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 19,34 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 155,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,58 |
| **Kaltmiete (netto)** | 850,00 € |
| **Kaltmiete** | 912,66 € |
| **Miete / m²** | 43,95 € |
| **Betriebskosten:** | 62,66 € |
| **USt.:** | 182,53 € |

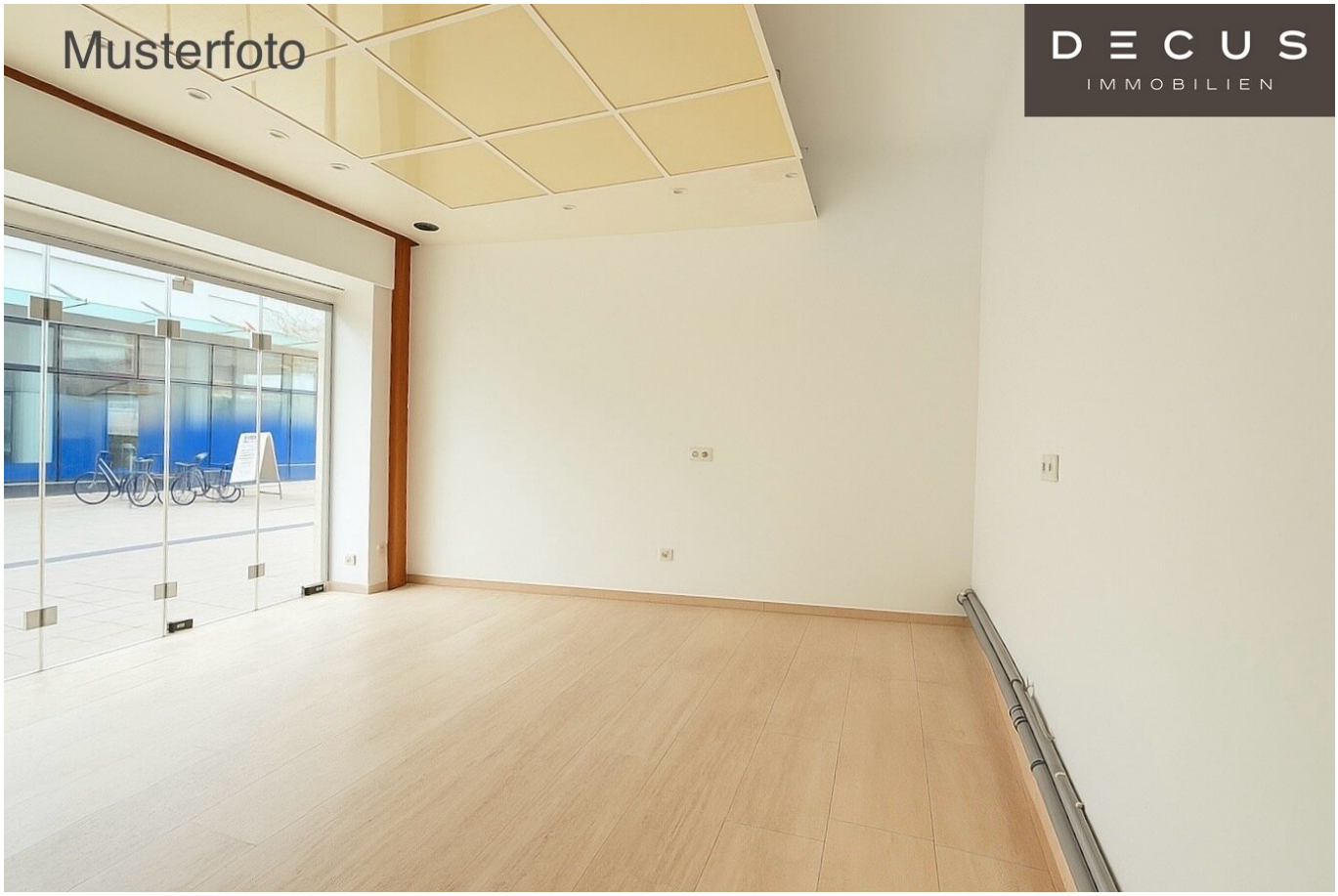
**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dr. Marc Berger**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

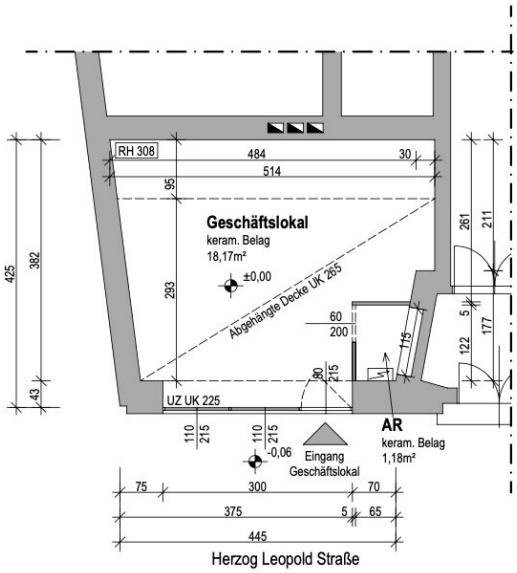

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN




## Grundriss Geschäftslokal

M=1:100

# LEGENDE

Bestand

## Nutzfläche

| | |
|---|---|
| Geschäftslokal | 18,17 m² |
| Abstellraum | 1,17 m² |
| **Gesamte Nutzfläche** | **19,34 m²** |

# Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:**

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Wiener Neustadt, direkt an der Herzog?Leopold?Straße, einer der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeilen der Stadt. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof Wiener Neustadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem besteht eine schnelle Erreichbarkeit der A2 Südautobahn sowie der S4 Schnellstraße.

Es handelt sich um das Geschäftslokal links neben dem Hauseingang. Die ca. 19,34m² große Verkaufsfläche ist ab 01.05.2027 verfügbar. Derzeit wird das Lokal als kleines Café genutzt.

Die **Betriebskosten** sind als zirka-Angaben zu verstehen.

Kündigungsverzicht: 12 Monate

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Die übliche Vergebührung für Geschäftsraumflächen wird veranschlagt.

Miete: € 850,-/Monat/netto

Betriebskosten inkl. Lift: ca. €62,66/Monat/netto

**Gesamtmiete: € 1.095,19/Monat inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)**

**(Gasetagenheizung)**

**BITTE UM SCHRIFTLICHE ANFRAGEN SAMT VOLLSTÄNDIGEN**

**KONTAKT-/FIRMENDATEN.**

**Ausstattung:**

- praktischer Abstellraum

- Glasfront

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m
Universität <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <750m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <750m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap