Erstbezug in Kirchberg: 214 m² Geschäftsfläche mit Terrasse und Stellplätzen, teilbar, auch für Cafe Konditorei Bäckerei geeignet



Objektnummer: 9225

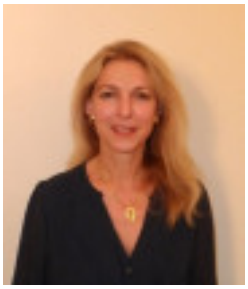
Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	214,00 m²
Gesamtfläche:	214,00 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaltmiete (netto)	3.417,00 €
Kaltmiete	3.973,00 €
Betriebskosten:	556,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Feichtinger

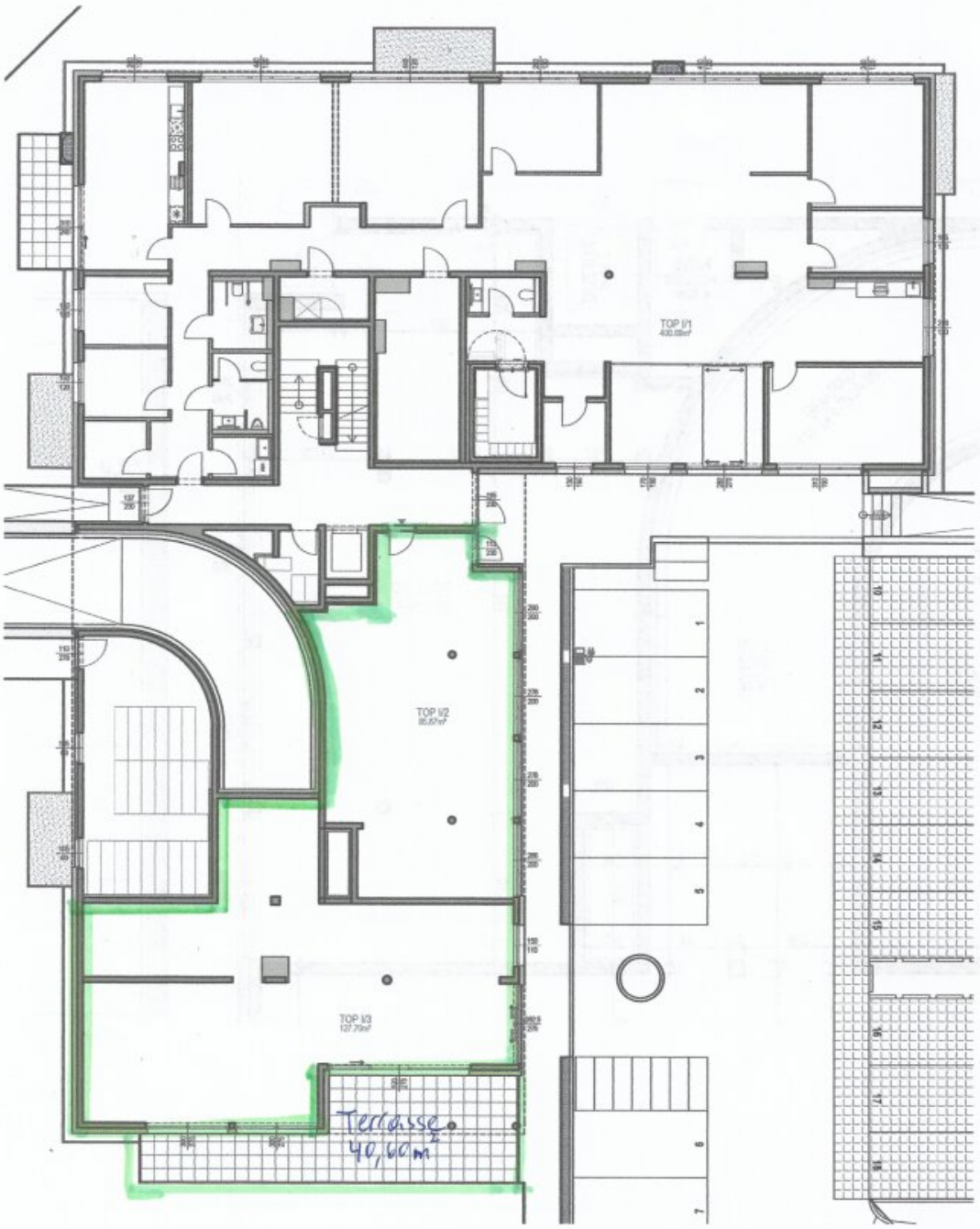
B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H
Sterngasse 3 /2 /6
1010 Wien

T
H
F

G
V

EG

awp
www.awp.biz



MERU
RWS MERU REAL GesmbH
Bahnhofstraße 25 · 3462 Absdorf

Objektbeschreibung

Erstbezug in Kirchberg am Wagram – großzügiges Geschäftslokal mit Terrasse und Stellplatz

Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee in einem modernen Geschäftslokal, das mit großzügiger Fläche, zeitgemäßem Neubaustandard und einer attraktiven Lage in 3470 Kirchberg am Wagram überzeugt. Auf rund 214 m² im Erdgeschoß erwartet Sie ein vielseitig nutzbarer Raum für Ihren nächsten unternehmerischen Schritt – ideal für Einzelhandel, Dienstleistung, Beratung aber auch Gastronomie

Der Erstbezug bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Räumlichkeiten ganz nach den Anforderungen Ihres Unternehmens einzurichten. Die massive Bauweise und der hochwertige Neubaustandard schaffen eine zeitgemäße Grundlage für einen professionellen Auftritt. Estrich und Zentralheizung sorgen für eine solide Ausstattung, während die außenliegende Rollläden zusätzlichen Komfort und Schutz bieten.

Ein besonderes Plus ist die Terrasse, die Ihrem Betrieb weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet – etwa als angenehmer Aufenthaltsbereich für Kundinnen und Kunden oder als Ergänzung zu Ihrem Geschäftsraum. Ein eigener Stellplatz erleichtert die Ankunft und bietet zusätzlichen Komfort. Zwei getrennte WCs runden das Raumangebot praktisch ab und unterstützen einen reibungslosen Betriebsalltag.

Auch die Lage bietet beste Voraussetzungen: Die Anbindung an Bus und Bahnhof ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig befindet sich eine Vielzahl wichtiger Einrichtungen in der Nähe. Arzt, Apotheke und Klinik sind ebenso gut erreichbar wie Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei. Das sorgt für ein lebendiges Umfeld und macht den Standort sowohl für Kundschaft als auch für Mitarbeitende attraktiv.

Mit einer monatlichen Miete von 3.973,00 € erhalten Sie ein großzügiges, modernes Geschäftslokal im Erdgeschoß, das durch seine Ausstattung, die Terrasse und die praktische Lage überzeugt. Nutzen Sie die Chance auf einen Erstbezug in Kirchberg am Wagram und gestalten Sie hier den passenden Rahmen für Ihr Unternehmen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap