GESCHÄFTSLOKAL BZW. PRAXIS IM ZENTRUM | Ehemalige Bankfiliale wartet auf neue Mieter



Objektnummer: 6205/208

Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3393 Matzleinsdorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	94,30 m²
Verkaufsfläche:	94,30 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	824,37 €
Miete / m²	5,83 €
Betriebskosten:	274,37 €
USt.:	164,87 €

Provisionsangabe:

2.967,73 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eric Freiberger

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b
3390 Melk






KI-bearbeitet


FREE
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


FREE
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


FREE
IMMOBILIENTREUHAND


FREE
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


FREE
IMMOBILIENTREUHAND


FREE
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


FREE
IMMOBILIENTREUHAND


FREE
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Geschäftslokal in 3393 Matzleinsdorf bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die einen vielseitig nutzbaren Standort in Niederösterreich suchen.

Auf **ca. 94 m²** erwartet Sie im Erdgeschoss eine gut zugängliche Geschäftsfläche mit separaten Zimmern, die sich flexibel an unterschiedliche Konzepte und Arbeitsabläufe anpassen lassen – ob für Einzelhandel, Beratung, Dienstleistung oder

ein kleines Büro mit Kundenverkehr.

Die Räume verbinden eine **gepflegte Ausstattung** mit angenehmem Komfort. Platz für eine **Teeküche** ermöglicht kleine Pausen direkt vor Ort, während ein eigener **Abstellraum** zusätzlichen Platz für Waren, Unterlagen oder Arbeitsmaterial bietet.

Als **ehemalige Bankfiliale** ist die Fläche von Grund auf für **Kundenverkehr** ausgelegt: **ebenerdig erreichbar, klar gegliedert** und mit Räumen, die sowohl offene Kundenbereiche als auch diskrete Gespräche ermöglichen.

Ausstattung

- Geschäftsfläche im Erdgeschoss, gut zugänglich
- Separate Zimmer – flexibel für Beratung, Büro oder Verkauf
- Teeküche
- Eigener Abstellraum für Waren, Unterlagen oder Arbeitsmaterial
- WC
- Modernisierte, gepflegte Räumlichkeiten
- Parkplatz

Nutzungsmöglichkeiten

- Einzelhandel und Verkaufsfläche
- Beratung (z. B. Versicherung, Finanzen, Steuern, Immobilien)
- Dienstleistung (z. B. Kosmetik, Fußpflege, Massage, Therapie)
- Kleines Büro mit Kundenverkehr

Lage

Matzleinsdorf liegt in der Gemeinde Zelking-Matzleinsdorf im Bezirk Melk – im westlichen Niederösterreich. Die Lage unterstützt einen unkomplizierten Betriebsalltag:

- Bushaltestelle in der Nähe
- Arzt gut erreichbar
- Parkplatz direkt beim Objekt – bequeme Anfahrt für Sie und Ihre Kundinnen und Kunden

Mietkosten

Hauptmietzins (HMZ)

Betriebskosten (BK)

Gesamtmiete

Alle Beträge exklusive Strom und Umsatzsteuer.

Energieausweis

HWB (Heizwärmebedarf)

fGEE (Gesamtenergieeffizienz-Faktor)

EEB (Endenergiebedarf)

Besichtigung & Information

FRE.E Immobilientreuhand · Eric Freiberger Telefon: +43 664 225 225 2 E-Mail: info@free-immobilien.at

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Sie möchten verkaufen oder vermieten?

Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach, diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 664 225 225 2** oder per E-Mail unter **info@free-immobilien.at** und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <5.000m
Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m

Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap