Geschäftslokal mit 16m Schaufensterfront an der Mariazeller Straße – ca. 150 m², Ausbau nach Ihren Wünschen



Objektnummer: 1633/589

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3160 Traisen
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	155,00 m²
Verkaufsfläche:	55,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	5
Kaltmiete (netto)	685,00 €
Kaltmiete	755,00 €
Miete / m²	4,42 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	144,00 €

Provisionsangabe:

1.359,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

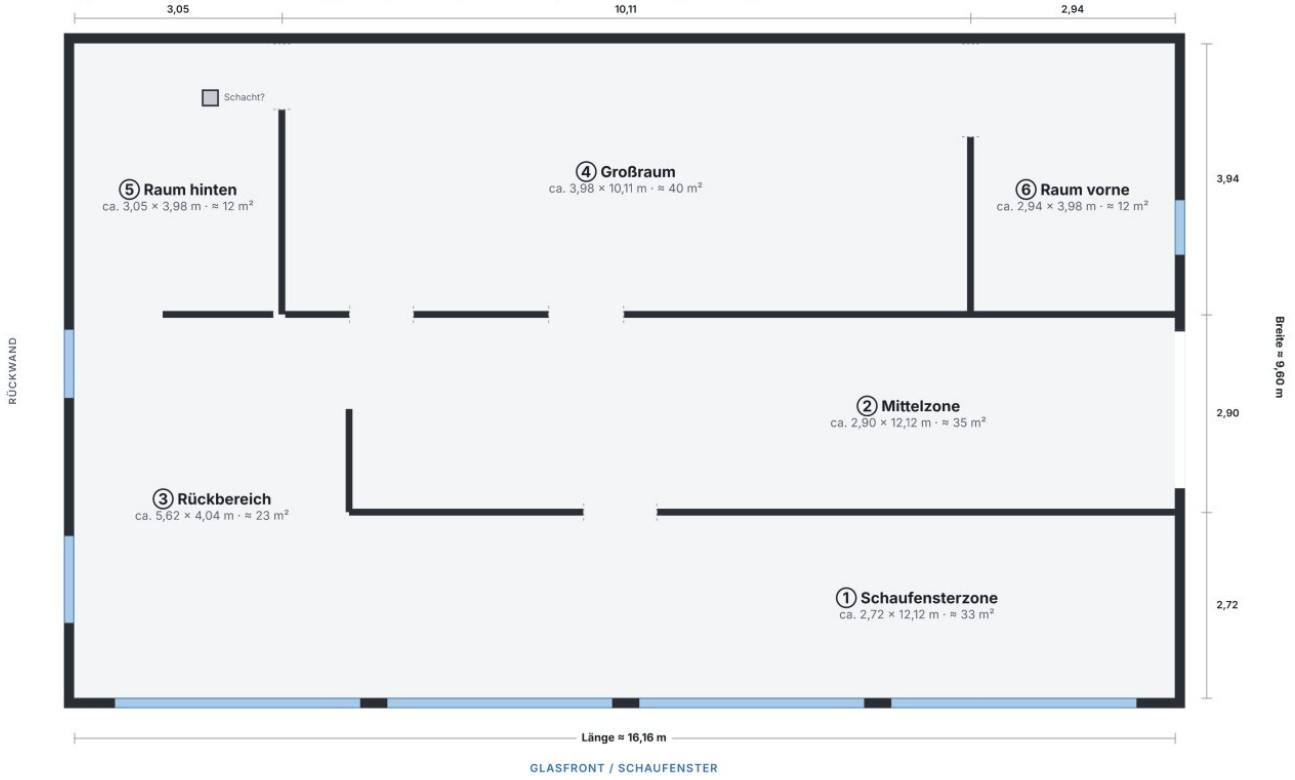

KI-bearbeitet
fortuna
REAL

FORTUNA REAL · RATHAUSPLATZ 6A, 3430 TULLN

Geschäftslokal – Bestandsgrundriss

Fläche gesamt (brutto, ca.)
≈ 155 m²

Grundlage: LiDAR-Raumscan (iPhone) · Maße in m, gerundet · schematisch, nicht maßstabsgetreu für Ausführung · Stand 28.10.2026



LEGENDE

- Wand (Stärke schematisch)
- Fenster / Glasfläche
- Durchgang / Wandöffnung

FLÄCHEN (CA.)

① 33 · ② 35 · ③ 23 · ④ 40 · ⑤ 12 · ⑥ 12 m²

Summe Brutto ≈ 155 m² (16,16 × 9,60 m)

Netto-Nutzfläche nach Abzug der Wände voraussichtlich ca. 140–145 m².

WICHTIG

Aus Handy-Scan abgeleitet – Teilmaße schließen nicht exakt. Lage von Türen, Fenstern und Schacht vor Ort prüfen.

Für Einreichung, Mietvertrag oder Möblierung: Wände mit Laser nachmessen.

Objektbeschreibung

Sichtbarkeit, die für Ihr Geschäft arbeitet

Dieses Geschäftslokal liegt direkt an der Mariazeller Straße, einer der Hauptverkehrsachsen von Traisen. Wer hier vorbeifährt oder vorbeigeht, sieht Ihr Geschäft: Die durchgehende Glasfront mit vier großen Auslagenfeldern macht Ihr Angebot rund um die Uhr sichtbar.

Jetzt mitgestalten: Das Objekt wird derzeit geräumt und renoviert. Wenn Sie früh einsteigen, können Sie Ihre Wünsche zu Ausstattung und Raumaufteilung direkt mit dem Vermieter abstimmen. So bekommen Sie eine Fläche, die zu Ihrem Betrieb passt, statt einer Standardlösung.

Die Fläche im Überblick

- ca. 150 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
- rund 16 m Schaufensterfront zur Straße
- großzügiger, heller Verkaufs- bzw. Büroraum
- Nebenräume für Lager, Büro oder Sozialraum
- ebenerdiger, barrierearmer Zugang direkt von der Straße
- 4 Parkplätze direkt vor dem Haus
- WC und kleine Teeküche
- Elektroheizung

Flexibel teilbar

Bei Bedarf kann die Fläche in 2–3 kleinere Einheiten geteilt werden, jede mit eigener Auslage.

Ideal für

Handel, Dienstleister, Büros, Praxen, Showrooms oder Studios: überall dort, wo Laufkundschaft und eine starke Auslage den Unterschied machen.

Interesse?

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Ich zeige Ihnen die Fläche gerne persönlich und bespreche mit Ihnen, was hier für Ihr Geschäft möglich ist.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap