

## **Geschäftslokal Mitten im Stadtzentrum von Stockerau**



**Objektnummer: 4230**

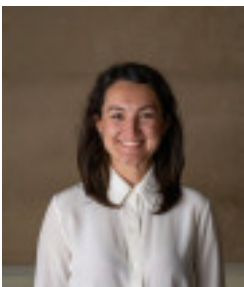
**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12,50 €
<b>Kaltmiete</b>	12,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>USt.:</b>	2,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien





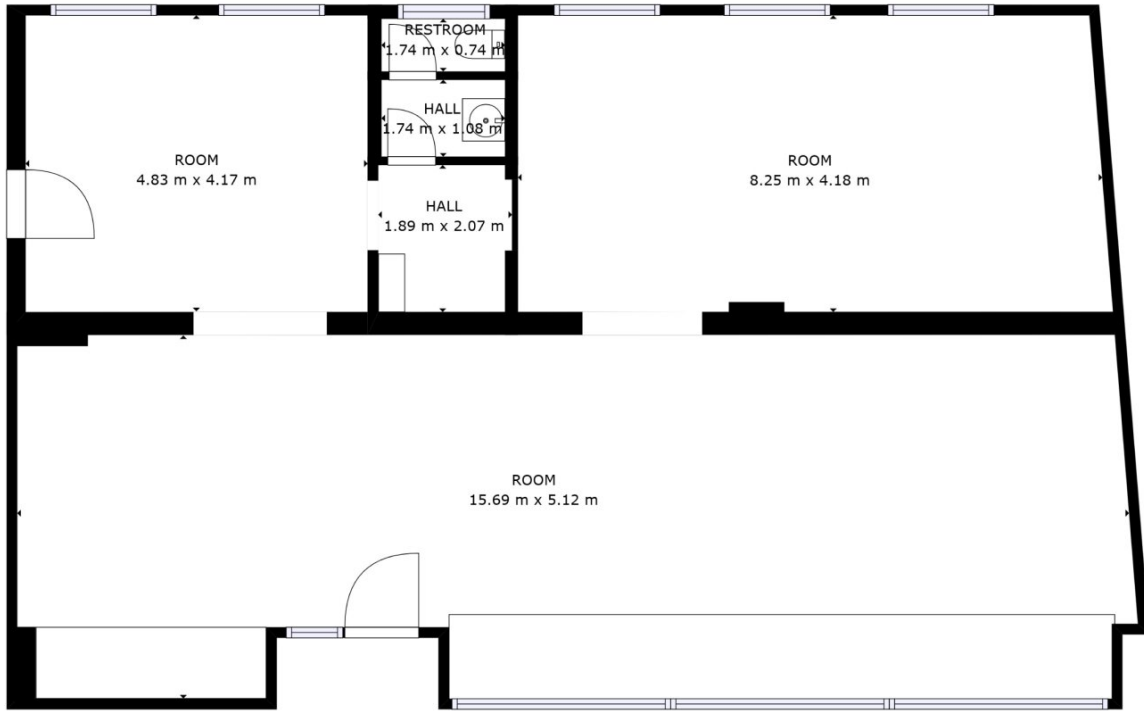




LANDAA



LANDAA



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 146 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 146 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein 146 m<sup>2</sup> Geschäftslokal im Stadtzentrum von Stockerau.

Das moderne Mietobjekt besteht aus drei großen Räumen und verfügt über einen sehr repräsentativen geräumigen Auslagebereich. Das Objekt ist ideal für Unternehmer, die auf der Suche nach einem zentralen Geschäftslokal sind, das einladend und herzlich erscheint. Besonders kann man von diesem Objekt profitieren, wenn man viele Kunden persönlich erwartet. Denn nicht nur durch die zentrale Lage sticht es hervor - auch eine optimale Verkehrsanbindung nach Wien ist gegeben. Das Geschäftslokal befindet sich mitten im Stadtzentrum von Stockerau. Hier finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe, Apotheken, Banken und eine Postfiliale. Man ist also mitten im Geschehen positioniert.

Stockerau selbst ist eine Stadt im Bezirk Korneuburg in Niederösterreich. Mit mehr als 17.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt des Weinviertels und liegt 25 km nordwestlich von Wien am Nordrand des Tullner Beckens, nur wenige Kilometer von der Donau entfernt. So steht auch einem gemütlichen Spaziergang in der Mittagspause nichts im Weg. Auch aus verkehrstechnischer Sicht liegt Stockerau an einem idealen Standort. Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze über die Donauufer Autobahn A22 in rund 15 Minuten, ebenso gelangt man vom Bahnhof Stockerau mit der Schnellbahn S3 direkt nach Wien.

Auch für ausreichend Parkplätze ist gesorgt. Die Kurzparkzone ist gebührenpflichtig. In der Kernzone von Stockerau gibt es ein Parkdeck mit mehr als 200 Parkplätzen, bei dem man in der ersten Stunde kostenlos parken kann. So können Ihre Kunden auch problemlos einen Parkplatz finden. Für Meetings außerhalb des Lokals bieten die heimischen Restaurants und Cafés genügend Platz und Auswahlmöglichkeiten.

Sollten Sie dann doch einmal auswärts in der Natur arbeiten und Ihre Seele baumeln lassen wollen, können Sie dies im nahegelegenen Stadtpark tun. Diese lieblich angelegte Grünfläche bringt Entspannung nach einem arbeitsintensiven Tag.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das wunderbare Mietobjekt bei einer persönlichen Besichtigung



zu präsentieren. Überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieses Etablissements.

Der Preis für die Miete beträgt € 12,50 netto / m<sup>2</sup> zzgl. BK in der Höhe von € 250 netto.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler:in und dem Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns seitens Eigentümer:in und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

*„Auf Grund der EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine systemgenerierte Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“ Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten das gesetzliche Honorar in der Höhe von 3 BMM zuzüglich 20% Umsatzsteuer beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap