

**MIETEN Sie Ihre Büro, Verkaufs- od. Praxisfläche am  
Hauptplatz in Waidhofen a.d. Thaya**



Außenansicht - Schaufenster - Nr. 4

**Objektnummer: 7530/29**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	116,23 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaltmiete (netto)</b>	639,27 €
<b>Kaltmiete</b>	759,27 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	181,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl



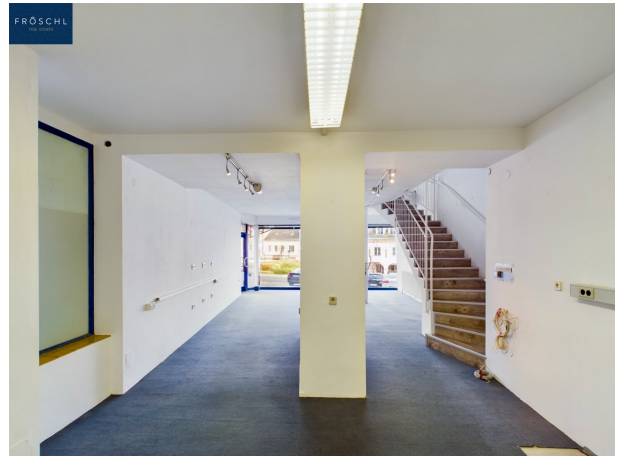








FRÖSCHL  
real estate







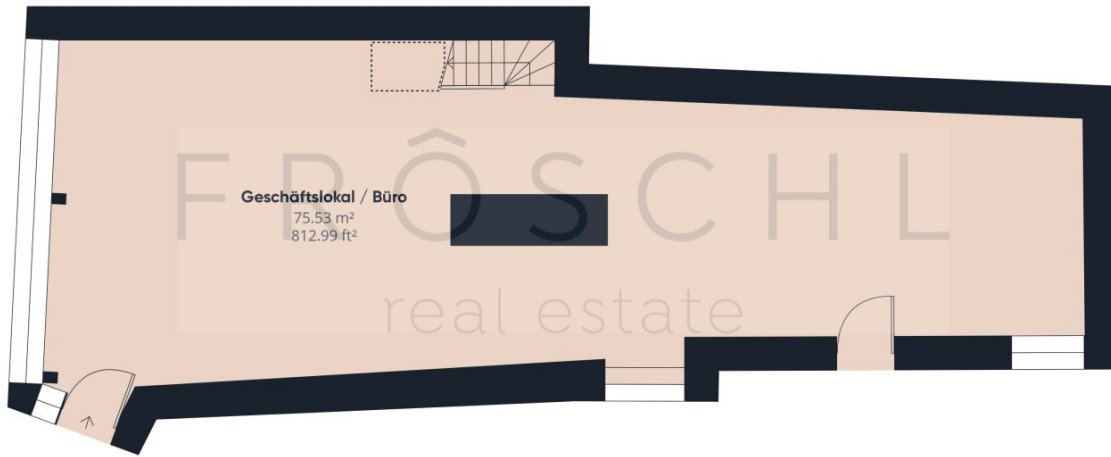
FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate







**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
75.53 m<sup>2</sup>  
812.99 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
1.31 m<sup>2</sup>  
14.08 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☐ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock 0



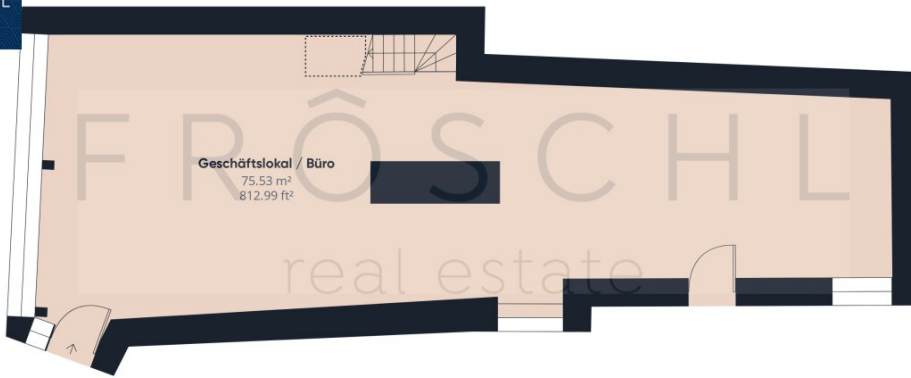
**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
40.70 m<sup>2</sup>  
438.06 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock 1





Stock 0



Stock 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
116.23 m<sup>2</sup>  
1251.05 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
1.31 m<sup>2</sup>  
14.08 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☐ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

## Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal bietet eine großzügige Gesamtfläche von etwa 116,23 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen erstreckt und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss steht eine Verkaufsfläche von ca. 75,50 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich ideal für den direkten Kundenkontakt und den Verkauf von Waren oder Dienstleistungen eignet.

Im Obergeschoss des Geschäftslokals erstreckt sich eine Bürofläche von etwa 40,70 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich bietet eine separate Arbeitsumgebung, die sich gut für administrative Aufgaben, Besprechungen oder andere Bürotätigkeiten eignet. Der Flur im Obergeschoss führt zum angrenzenden Nassraum.

Diese Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung zwischen dem Verkaufsbereich im Erdgeschoss und dem Bürobereich im Obergeschoss, was die Effizienz und Funktionalität des Geschäftslokals unterstützt. Mit einer Gesamtfläche von 116,23 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Raum für verschiedene geschäftliche Anforderungen.

Bei Bedarf können auch zusätzliche Fläche im Gebäude angemietet werden.

### Versorgungsanschlüsse:

- Stromversorgung über EVN;
- Zentralheizung Gasversorgung durch EVN - wird pauschaliert verrechnet;
- Internet durch diverse Anbieter;
- Kanal- und Wasseranschlüsse: Öffentliche Versorgung.

**Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate**

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

**Nebenkosten bei der Anmietung dieser Immobilie:**



- 3 Bruttomonatsmieten Kaution: € 2.727,80
- Vermittlungshonorar: 3 Bruttomonatsmieten zugl. 20% Ust

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap