

**Top Lage, großzügige Fläche, modern ausgestattet -  
Perfektes Geschäftslokal in Kaisersdorf zur Miete!**



**Objektnummer: 7939/2300159992**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7342 Kaisersdorf
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,94
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Veronika Zilkova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht  
**Ihre Immobilie zu verkaufen**  
 oder zu vermieten?  
 Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
 unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

---

Ihre Ansprechpartnerin im Burgenland:  
**Veronika Zilkova**  
 Immobilienberaterin  
 +43 0699 184 100 29  
 veronika.zilkova@immo-company.at




**www.immo-company.at**



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.






**www.immo-company.at**

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem perfekten Standort für Ihr Geschäft? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Im schönen Burgenland befindet sich dieses einzigartige Geschäftslokal im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes. Mit einer Gesamtfläche von 203,35m<sup>2</sup> bietet es Ihnen ausreichend Platz für Ihre Geschäftsidee. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und bietet somit genügend Platz für Ihre Werbung und Beschilderung, um die Aufmerksamkeit der Kunden auf sich zu ziehen.

Das Innere des Geschäftslokals ist aufgeteilt in 5 Zimmer, die individuell gestaltet und eingerichtet werden können. Die großzügigen Schaufenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen somit für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die hochwertigen Fliesen und Laminatböden verleihen dem Geschäftslokal einen modernen und professionellen Look.

Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wartet nur darauf, von Ihnen und Ihrer Geschäftsidee zum Leben erweckt zu werden. Die neuwertigen Gas- und Zentralheizungen sorgen für eine angenehme Raumtemperatur, die sich individuell regeln lässt. Zwei separate WCs stehen Ihnen und Ihren Kunden ebenfalls zur Verfügung.

Für die Mitarbeiter gibt es eine praktische Pantryküche, ausgestattet mit einer Miniküche oder Schrankküche, in der eine kleine Pause eingelegt werden kann. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet ausreichend Platz für die Lagerung von Büromaterial und anderen wichtigen Utensilien.

Das Geschäftslokal verfügt außerdem über einen naheliegenden Parkplatz, der für Sie und Ihre Kunden jederzeit zugänglich ist. Somit entfällt die lästige Suche nach einem Parkplatz und Ihre Kunden können bequem und stressfrei zu Ihnen gelangen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie und bietet somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Zusammengefasst bietet dieses Geschäftslokal die perfekten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer Top-Immobilie für Einzelhändler und Dienstleister. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und mieten Sie dieses attraktive Geschäftslokal in Kaisersdorf. Für eine monatliche Pauschal-Miete von 1.300,00 € erwartet Sie hier eine hochwertige Immobilie mit großem Potential.

Auflistung:

Pauschalmiete 1.300,-- Euro/Monat inkl. BK und Heizkostenkonto sowie MWSt.

- Kaution: Euro 3.900,--

- Mietvertrags-Befristung: mind. 60 Monate (Verlängerungsoption auf Anfrage)
- Mietvertragsvergebühung: 780,--
- Provisionshinweis: 4.680,-- inkl. 20% MWSt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.000m  
Polizei <8.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap