

## Prime-Lage: Ihr Erfolgsort in Wr. Neustadt



**Objektnummer: 8014/184**

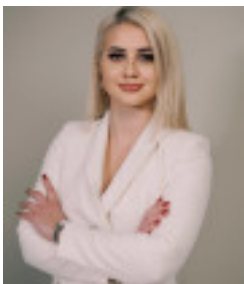
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>                      | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 2700 Wiener Neustadt |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1953                 |
| <b>Zustand:</b>                   | Erstbezug            |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 58,06 m <sup>2</sup> |
| <b>Verkaufsfläche:</b>            | 58,06 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>                | 58,06 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 2                    |
| <b>WC:</b>                        | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 150.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 2.583,53 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>            | 283,50 €             |
| <b>USt.:</b>                      | 56,70 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafaela Simic B.A.**

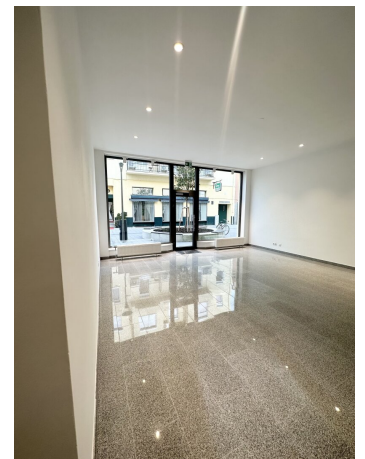
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

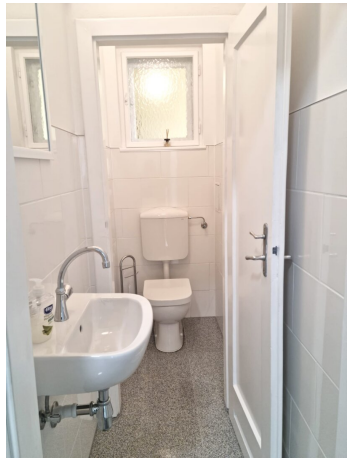
T +43 6763802529

H +43 6763802529

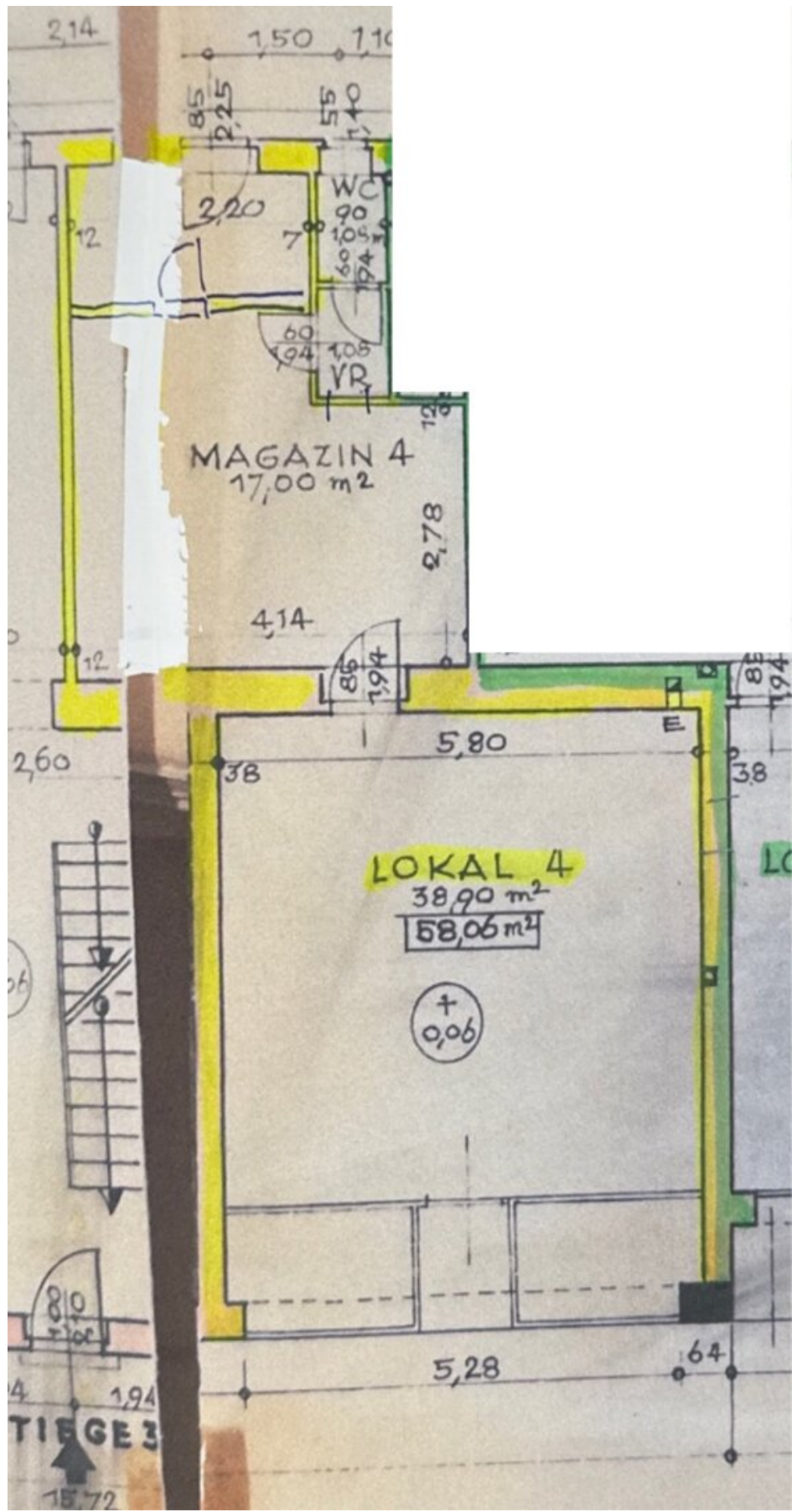
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









# Objektbeschreibung

## Design:

Entdecken Sie die neue Ästhetik mit einer markanten Auslagenfront, bestehend aus 5fach verglasten Elementen und einer sicheren Tür. Der frisch verlegte Granitboden schafft eine moderne Atmosphäre. Aktuell sind zwei Räume miteinander verbunden, um maximale Flexibilität zu bieten.

## Ausstattung:

Innenausstattung:

1. Neue Auslagen für eine attraktive Produktpräsentation.
2. Erneuerte Außentür – modern und sicher.
3. Moderne Sanitäranlagen, davon eines barrierefrei.
4. Vorhandene Infrastruktur für eine Küche.
5. Glastüre als flexible Raumtrennung.
6. Aktualisierte Fassade für ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.
7. Hochwertiger Granitboden.

Technische Ausstattung:

1. Neueste elektrische Installation.
2. Infrarot-Heizung für angenehme Temperaturen.
3. Netzwerkverkabelung für moderne Kommunikation.
4. LED-Beleuchtung für eine helle Atmosphäre.
5. Auslagen-LED-Licht mit Zeitschaltuhr.
6. Vorbereitung für Fassadenwerbung mit Zeitschaltuhr.
7. Verkabelung für Alarmanlage.

8. Notbeleuchtung.

### **Erweiterungsmöglichkeit:**

Die Option, das benachbarte Geschäftslokal zu erwerben und beide Einheiten zu kombinieren, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Gesamtfläche von 101 Quadratmetern.

Dieses exklusive Gewerbeobjekt vereint moderne Ausstattung, erstklassige Lage und Erweiterungspotenzial. Eine Investitionsmöglichkeit für Geschäftsleute, die nach etwas Einzigartigem suchen – hier werden Ihre unternehmerischen Träume wahr. Erstbezug nach Sanierung – Ihr Neuanfang im Herzen von Wr. Neustadt!

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 <7.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap