

**Provisionsfrei: Urbanes Juwel: Geschäfts-Hotspot in Wr.  
Neustadt**



**Objektnummer: 8014/183**

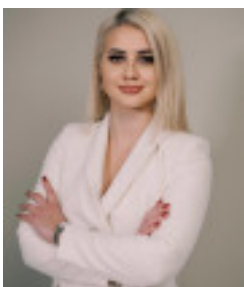
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## 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>	43,71 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	43,71 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	43,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	89.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.036,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,00 €
<b>USt.:</b>	42,60 €
<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

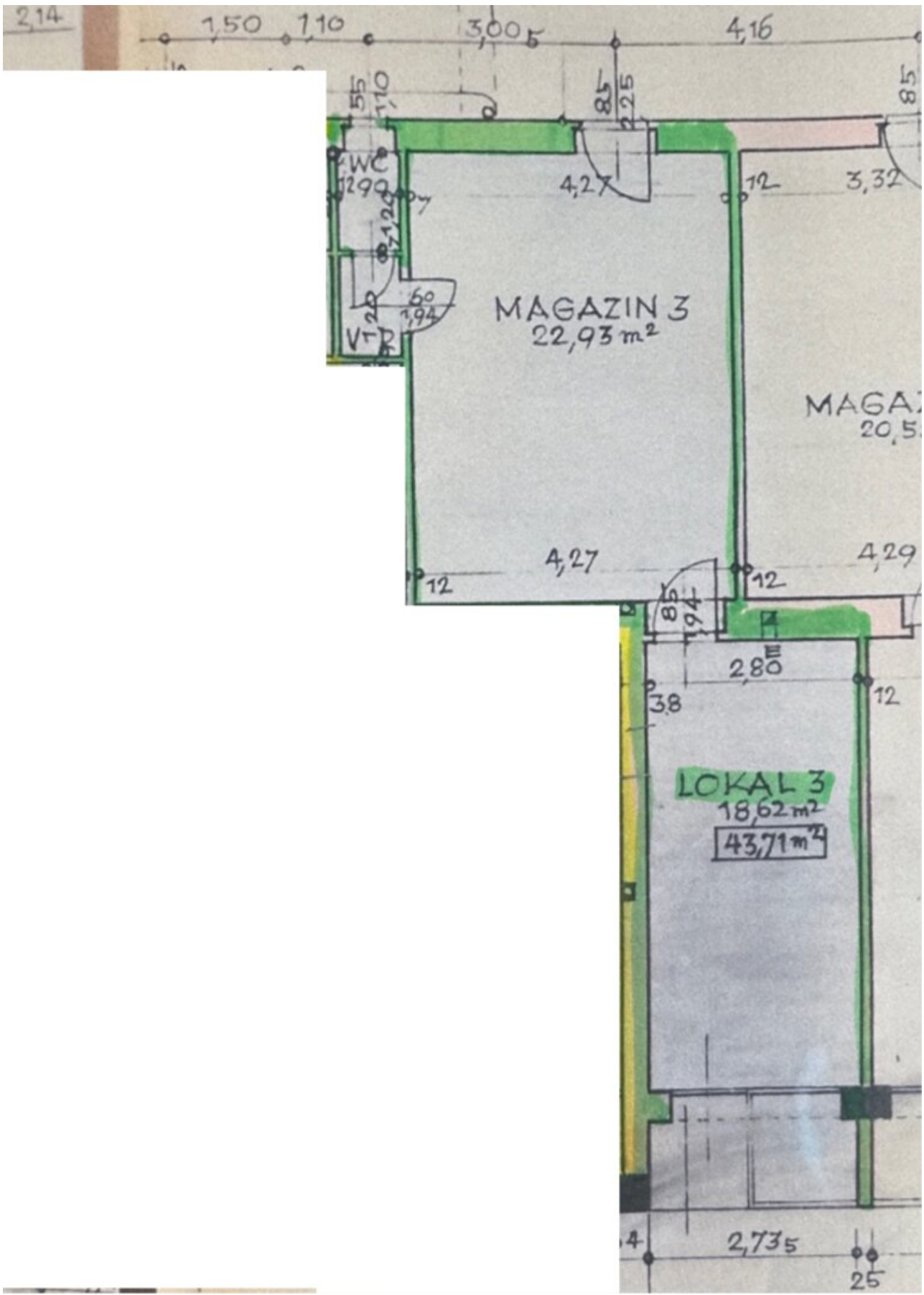
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







# Objektbeschreibung

## Location:

In der pulsierenden Mitte von Wr. Neustadt erwartet Sie ein exklusives Geschäftsareal – 43 Quadratmeter purer Potentialzauber, nur einen Katzensprung vom Hauptplatz entfernt. Hier entfaltet sich die Zukunft Ihres Traumgeschäfts!

## Design und Ambiente:

Die atemberaubenden Auslagenfronten, mit 5fach verglasten Elementen und einer sicheren Tür, setzen den Glamour-Faktor in Szene. Der elegante Granitboden unterstreicht die Exklusivität. Zwei miteinander verbundene Räume stehen bereit, um Ihre Visionen Wirklichkeit werden zu lassen.

## Highlights der Ausstattung:

Innenwelt:

1. Neue, hochwertige und sichere Auslage – Ihr Schaufenster zum Erfolg.
2. Upgrade der Außentür für einen grandiosen ersten Eindruck.
3. Vorbereitung für eine Küche, um gastronomische Möglichkeiten zu schaffen.
4. Neue Fassade für ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.
5. Hochwertiger Granitboden für eine ansprechende Atmosphäre.

Technologische Raffinessen:

1. Neueste elektrische Installation – für störungsfreie Power.
2. Infrarot-Heizung für effiziente Wärme.
3. Netzwerkverkabelung für eine optimale technologische Infrastruktur.
4. LED-Beleuchtung für eine energiesparende und helle Atmosphäre.
5. Auslagen-LED-Licht mit Zeitschaltuhr – perfektes Licht, perfektes Timing.
6. Vorbereitung für eine Fassadenwerbung mit Zeitschaltuhr.

7. Verkabelung für eine Alarmanlage

8. Notbeleuchtung – für den Fall der Fälle, immer auf der sicheren Seite.

### **Das Upgrade-Erlebnis:**

Und als wäre das nicht schon genug – die Möglichkeit, das angrenzende Geschäftslokal zu erwerben und beide zu einem großzügigen 101 Quadratmeter zu fusionieren, macht dieses Angebot zur Verkörperung Ihres unternehmerischen Traums.

Treten Sie ein in die Zukunft Ihres Geschäftserfolgs! Dieses einmalige Geschäftsareal vereint nicht nur erstklassige Ausstattung und zentrale Lage, sondern bietet auch Raum für Ihre Träume und Wachstumspläne.

Kaufpreis: € 135.000.-

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 <1.000m

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