

**Unbefristetes Geschäftslokal: Einmalige Geschäftsfläche  
in stark frequentierter Lage mit optimalen  
Werbungsmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 15109**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.800,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

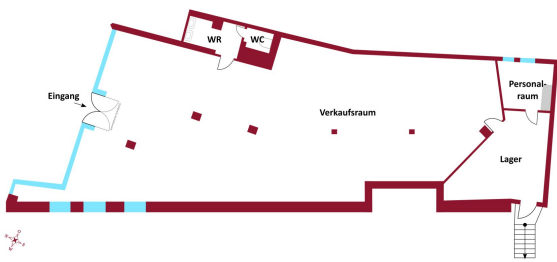


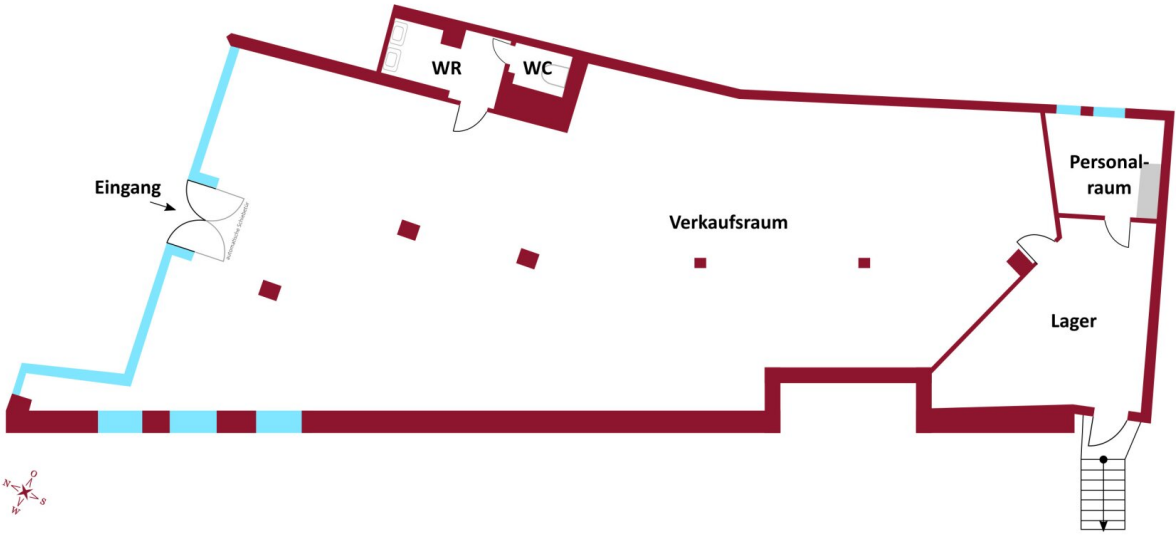
### Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +436769400834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Dieses tolle branchenfreie Straßenlokal im Zentrum Hainburgs befindet sich direkt auf der stark frequentierten Hauptstraße (Ungarstraße). Die gesamte Geschäftsfläche umfasst ca. 330 m<sup>2</sup> und teilt sich in Verkaufsfläche, Waschraum/WC, Lagerraum und Personalraum/Büro auf.

Die komplette Glasfront, die einen super Blick in das Geschäftslokal bietet, wurde erst 2020 komplett erneuert, genauso wie die Ölheizung und die Radiatoren. 2015 kam es zur Erneuerung des Fußbodens und aller elektrischen Leitungen. Eine Klimaanlage ist bereits vorhanden, müsste nur wieder aktiviert werden.

Die Erneuerung und die doch sehr stark frequentierte Straße machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit. Bezüglich der Nutzung des Objektes ist der Eigentümer sehr offen.

### Monatliche Kostenübersicht:

Netto Miete: 2.800,- € zzgl. 20% USt.

Betriebskosten: 425,61 € zzgl. 20% USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertrag: Mietvertragserstellung durch RA Dr. Sailer

Befristung: Unbefristet mit einer Mindestmietdauer von einem Jahr.

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m  
Arzt <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <10.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap