

*****Gewerbeimmobilie mitten im Zentrum*****



Objektnummer: 6352/2070

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 222,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaltmiete (netto)	1.072,50 €
Kaltmiete	1.175,50 €
Betriebskosten:	103,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

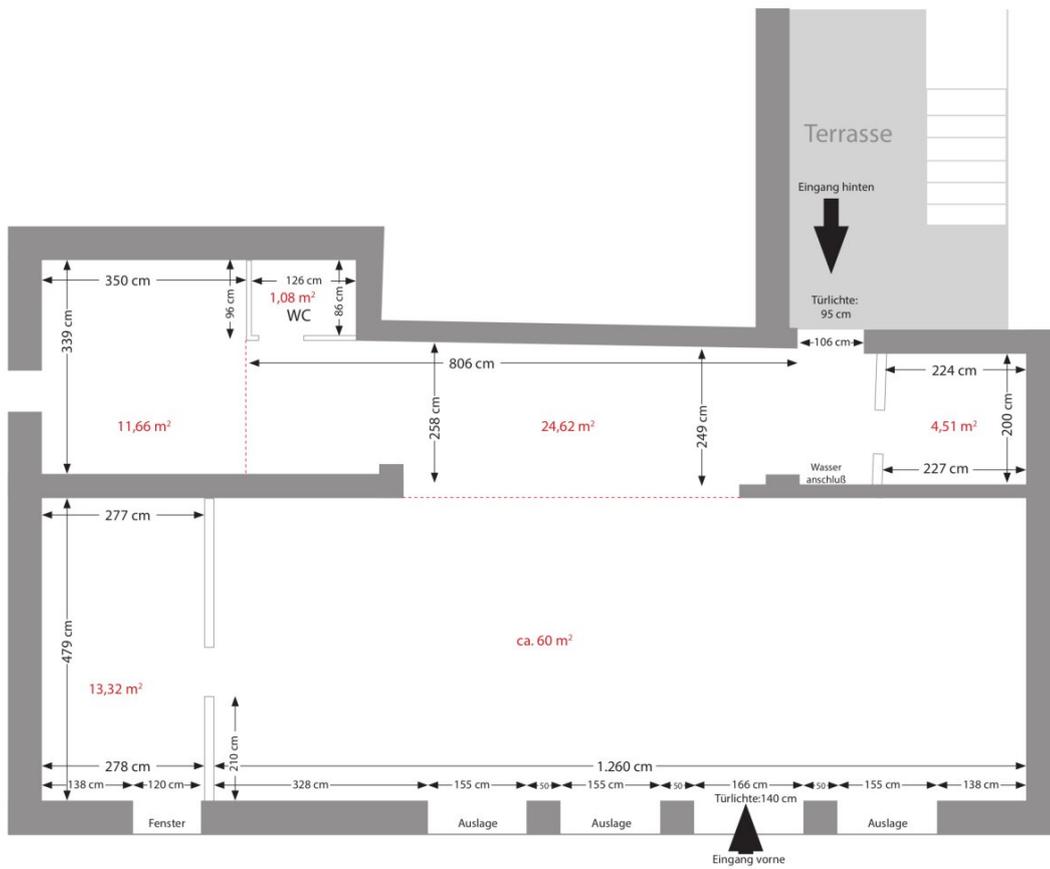
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien









Objektbeschreibung

Träume werden wahr!!

Highlights:

- Traumhafte Fensterflächen
- Direkt im Zentrum
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Toller Preis

Sie sind auf der Suche nach dem perfekten Standort für Ihr **Geschäftslokal**? Dann sind Sie hier genau richtig! In der idyllischen Stadt Ober-Grafendorf in Niederösterreich befindet sich dieses **attraktive Lokal** im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes. Mit einer Fläche von **115 m²** und **3 Zimmern** bietet es ausreichend Platz für Ihr Business. Die Nettomiete beträgt lediglich **1.072,50 €** im Monat, was im Vergleich zu anderen Objekten in der Region äußerst günstig ist.

Das Geschäftslokal besticht nicht nur durch seine **optimale Lage**, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung. Der Boden ist mit Laminat ausgelegt und sorgt für ein **modernes** und **ansprechendes** Ambiente. Für angenehme Temperaturen sorgt ein Heizofen, der individuell reguliert werden kann. Der **Parkplatz** vor dem Gebäude bietet Platz, sodass auch Ihre Kunden bequem parken können. Auch im **Innenhof** sind zwei Parkmöglichkeiten.

Besonders erwähnenswert ist die **umweltfreundliche Beheizung** des Lokals durch **Pellets**. Diese sorgen nicht nur für eine angenehme Wärme, sondern schonen auch die Umwelt und sind kostengünstig. Ein weiteres Plus ist der vorhandene Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und somit für Ordnung und Platz sorgt.

Auch die **Beschaffenheit** des Gebäudes selbst ist ein großer Pluspunkt. Es wurde **massiv** gebaut und ist somit besonders robust und langlebig. Die Fenster sind mit Doppel- oder **Mehrfachverglasung** ausgestattet, was für eine optimale Isolierung und somit für niedrige Heizkosten sorgt.

Die **Verkehrsanbindung** ist ideal für Ihr Geschäft. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor

der Tür und der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch für Ihre Kunden ist die Anfahrt problemlos möglich. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Somit ist das Geschäftslokal nicht nur für Sie, sondern auch für Ihre Kunden gut erreichbar.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Geschäftslokal in Ober-Grafendorf ein wahres **Juwel** für Ihr Einzelhandelsgeschäft ist. Eine attraktive Lage, hochwertige Ausstattung und eine gute Verkehrsanbindung machen es zu einem optimalen Standort für Ihr Business. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objektes!

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer: **0676 3265041**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <6.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap