

# **BEREIT FÜR DIE ERÖFFNUNG? | Zentrales "Goldstück" für Unternehmer**



**Objektnummer: 6205/132**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3542 Gföhl
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 187,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,41
<b>Kaltmiete (netto)</b>	629,00 €
<b>Kaltmiete</b>	769,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk

H +43 664 225 225 2



## Objektbeschreibung

### Sind Sie bereit für den Schritt in die Selbständigkeit?

Das **ca. 90 m<sup>2</sup>** große, renovierungsbedürftige Geschäftslokal oder Büro im **Erdgeschoss** (barrierefrei) bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee zu verwirklichen.

**Mitten im Zentrum** der Gemeinde sind Sie in ausgezeichneter Gesellschaft, so gibt es diverse andere Einrichtungen, wie einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt oder eine Bäckerei in Fußnähe. Dies sorgt für einen **stetigen Kundenstrom** und gibt Ihnen die Chance langsam zu **wachsen**. Die **Verkehrsanbindung** ist durch die **gut frequentierte Bushaltestelle** und ausreichend **Parkfläche** in unmittelbarer Nähe optimal und Ihre Kunden können bequem zu Ihnen gelangen.

Die Räumlichkeiten können nach Ihren **individuellen Bedürfnissen** gestaltet werden, um Ihrem **Geschäft** eine **persönliche Note** zu verleihen. Eine **Toilette ist bereits vorhanden**, sollte jedoch aufgehübscht werden. Sie können **sofort** mit der Renovierung **beginnen**, um Ihr Geschäft so schnell wie möglich eröffnen können. Für die Zeit der **Renovierung** ist eine **Minderung** der Miete möglich.

**Gesamtmiete: Mietzins € 629,00 + Betriebskosten € 140,00 = 769,00**

**Provision: 3 BM + 20% USt. | unbefristeter Mietvertrag**

Nutzen Sie diese großartige Möglichkeit, Ihr eigenes Geschäft aufzubauen und seien Sie Teil einer lebendigen Gemeinde. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses attraktive Geschäftslokal in Gföhl. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Geschäftsträume behilflich zu sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap