

## Lage, Lage, Lage - Top Verkaufsfläche am Stadtplatz von Rohrbach



Ausstellungsraum

**Objektnummer: 5753/516647415**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4150 Rohrbach-Berg                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 244,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 244,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 244,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,36                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.550,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.992,68 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 442,68 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 333,33 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 465,21 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär - Katharina Bräuer**

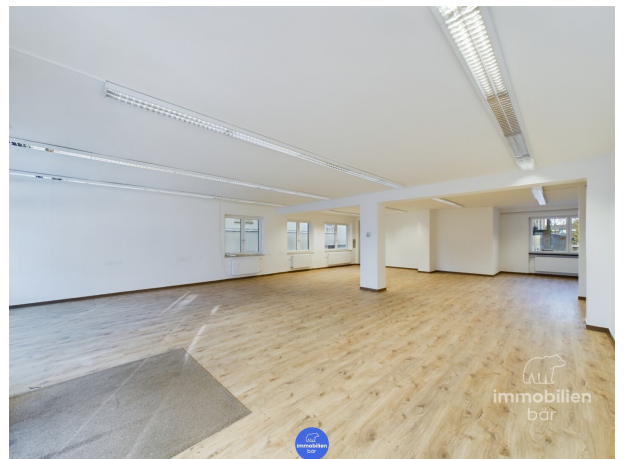
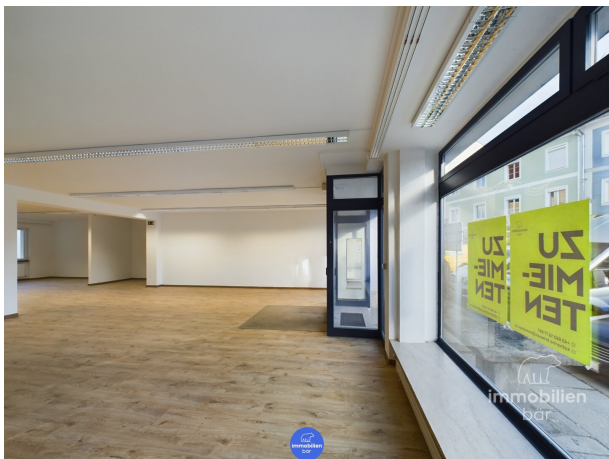
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26

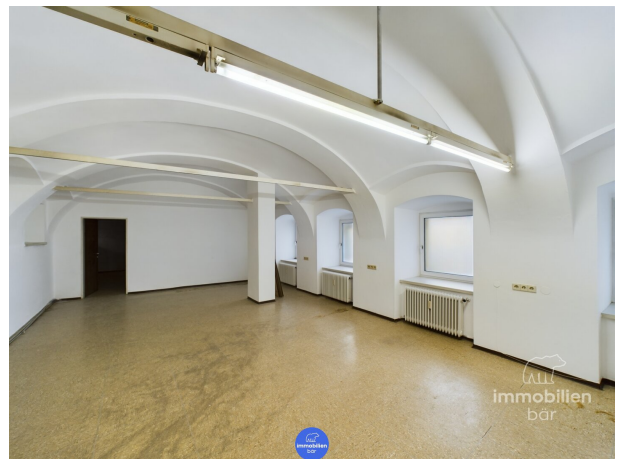
4701

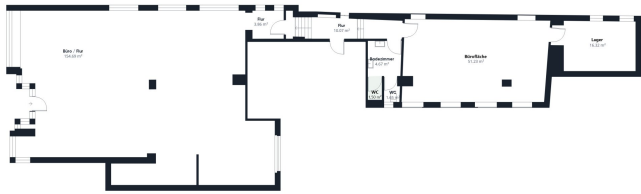
T ?+4  
H kat

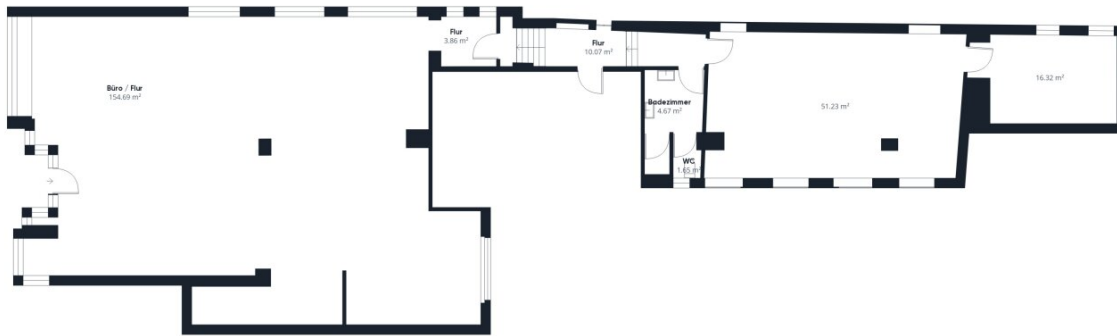
Gern  
Verfü











Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

243.89 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

0.02 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine erstklassige Geschäftsfläche direkt am Stadtplatz von Rohrbach. Diese moderne Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage, großzügige Raumaufteilung und lichtdurchflutete Atmosphäre. Mit einer Größe von ca. 244 m<sup>2</sup> bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Verkaufsraum, kombiniert mit Büro- oder Präsentationsbereichen.

## Highlights der Immobilie

- **Lage:** Direkt am Stadtplatz von Rohrbach, mit hervorragender Sichtbarkeit und Kundenfrequenz.
- **Größe:** Insgesamt ca. 244 m<sup>2</sup>, ideal für verschiedenste Geschäftsmodelle.
- **Ausstattung:** Große Fensterfronten sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre.
- **Flexibilität:** Die Raumaufteilung erlaubt eine vielseitige Nutzung, sei es für den Einzelhandel, Dienstleistungsbüros oder einen Showroom.

## Aufteilung:

- Ausstellungsraum: ca. 154,69 m<sup>2</sup>
- WC, Flur und Allgemeinfläche: ca. 21,75 m<sup>3</sup>
- Bürofläche: ca. 51,23 m<sup>2</sup>
- Lager: ca. 16,32 m<sup>2</sup>



## **Nutzungsmöglichkeiten**

### **The Sports Warehouse**

Fitnesscenter, Crossfit Studio, Kickbox, Polefitness, Jumping Fitness, Areal Yoga,

### **The Fashion Warehouse**

Fashion Outlet, Änderungs-& Schneiderei, Sportfashion und Co,

### **The Business Warehouse**

Büro, Coworking, oder Lager / Kommissionierung, Werkstätte, Concept-Office, 3D Druckstudio, Printstore, Fotograf, Werbeagentur

### **The Gaming Warehouse**

Gaming Store, Spielhalle/ Casino, UV-Gaming, Indoor Golf, Escape Room

### **The Social Warehouse**

Werkstätte, Tafel, Second Hand, Senioren Club, Tagesstätte, Caritas Kaffee, Sonstige Concept Stores

### **The Design Warehouse**

Atelier, Möbelstudio, Kunsthandwerk, Concept Store

## **Lagebeschreibung**

Die Immobilie befindet sich in absoluter Toplage von Rohrbach. Der Stadtplatz ist das lebendige Zentrum der Stadt und zieht zahlreiche Besucher und Kunden an. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung und die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, Restaurants und Geschäften ist die Lage perfekt, um Ihr Geschäft erfolgreich zu etablieren.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap