

Exposé

Bürofläche in Großweikersdorf

Gewerbeinheit / Lokal / Büro / Gastro / kleine Praxis / Einzelhandel



Objekt-Nr. OM-404408

Bürofläche

Vermietung: **545 € + NK**

Ansprechpartner:
Manfred Walzer

Hauptplatz 20
3701 Großweikersdorf
Niederösterreich
Österreich

Energieträger	Strom	Büro- /Praxisfläche	50,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	50,00 m²
Zustand	keine Angaben	Heizung	Sonstiges
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante, gut sichtbare Gewerbefläche direkt am Hauptplatz von Großweikersdorf und ebenfalls nur wenige Meter [ca 150m] von der Horner Bundesstraße (B4) entfernt.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch eine großzügige Raumhöhe, viel Tageslicht und eine breite Schaufensterfront.

Das Objekt eignet sich ideal für:

- _kleine Praxis/Ordination
- _Büro oder Agentur
- _Atelier oder Ausstellungsraum
- _kleines Geschäft / Verkaufsfläche
- _Dienstleistungsbetrieb (z. B. Steuerberatung, Maßschneiderei, Kreativstudio)
- _Friseur- oder Kosmetikstudio

Ausstattung

Das Lokal befindet sich in einem gepflegten, funktionsfähigen Zustand und wird vor Übergabe technisch und optisch aufbereitet.

Geplant ist eine neutrale Grundadaptierung, sodass Sie Ihre eigenen Ideen perfekt umsetzen können.

Ausstattungsmerkmale:

- _ca. 50 m² offener, heller Raum
- _Schaufensterfront mit hoher Sichtbarkeit
- _Toilette und Waschgelegenheit vorhanden
- _Strom- und Wasseranschluss, Drehstrom möglich
- _Raumhöhe ca. 2,8 m
- _Heizung: elektrische Anlage (neu)
- _Park- und Ladezonen in unmittelbarer Nähe

Je nach Nutzung können kleine Anpassungen in Abstimmung mit dem Vermieter erfolgen.

Eine komplette Sanierung oder Ausstattungserweiterung ist nicht Bestandteil der Miete, kann jedoch nach Vereinbarung durch den Mieter umgesetzt werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Sonstiges

Dieses Lokal bietet mehr Potenzial, als man auf den ersten Blick erkennt.

Die klare Struktur, die gute Belichtung und der flexible Grundriss machen es zu einer vielseitigen Basis für kreative oder dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Wer Eigeninitiative mitbringt, erhält hier eine zentrale Fläche mit Charakter zu einem fairen Preisniveau.

_Gesamtmiete: € 545 netto / Monat (inkl. Betriebskosten, exkl. Strom)

_Umsatzsteuer: zzgl. 20 %

_Kautions: 3 Bruttomonatsmieten bzw. nach Vereinbarung

_Verfügbarkeit: nach Vereinbarung (kurzfristig möglich)

_Befristung: nach Absprache (langfristige Mietverhältnisse bevorzugt)

Lage

Die Immobilie liegt direkt am Hauptplatz von Großweikersdorf, inmitten eines lebendigen Ortszentrums mit Nahversorgern, Apotheke, Ärzten und Banken.

Die B4 ist in 150 m erreichbar, der Bahnhof in wenigen Gehminuten.

Ein idealer Standort für Betriebe, die Zentralität, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Fassade Geschäftslokal



Geschäftsraum

Exposé - Galerie



Innenraum-mögliche Gestaltung

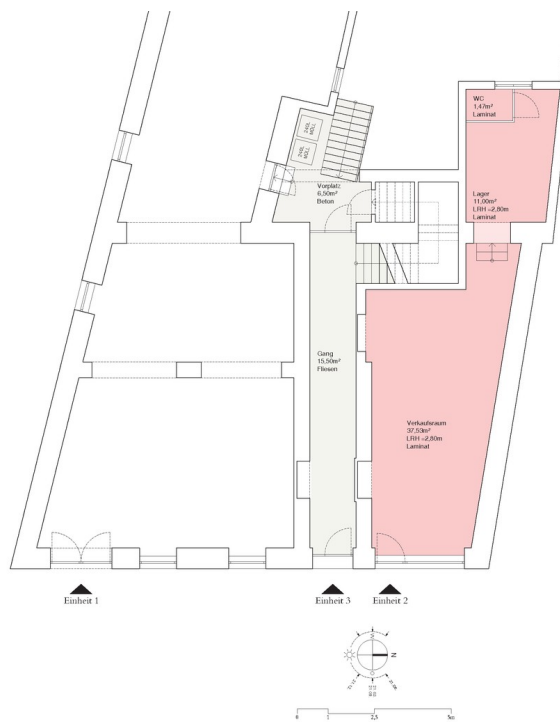


Innenraum-mögliche Gestaltung

Exposé - Galerie



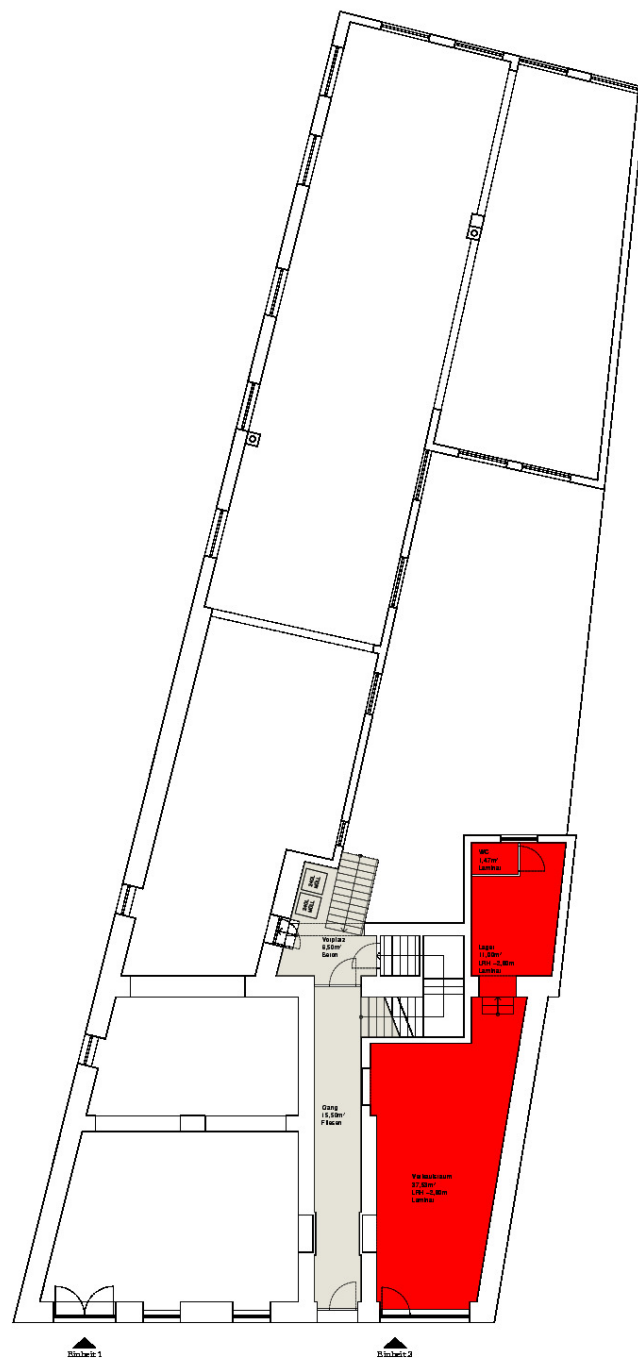
Blick auf den Hauptplatz



Erdgeschoß
Grundriss

Verkaufsraum	37,53m²
Lager	11,00m²
WC	1,47m²
	50,00m²

Exposé - Grundrisse



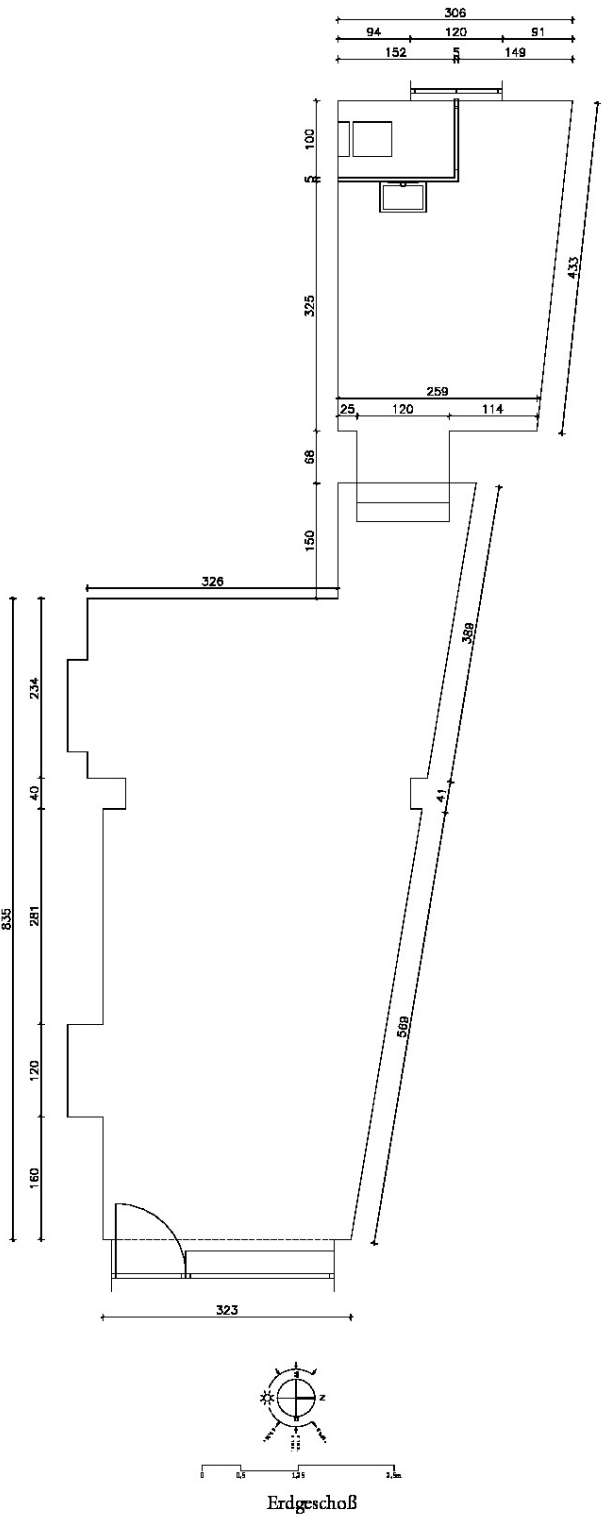
Erdgeschoß

Varika ufara um	37,82 m²
Lager	11,00 m²
WC	1,47 m²
	50,00 m²

Diese Plankapie ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmasse erdichtlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumassen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 3\%$ der Gesamtfläche.

3701 Großschierdorf, Hauptplatz 20 - Einheit 2 01.10.2024

Exposé - Grundrisse



Dieses Planbild ist eine vereinfachte Darstellung. Raummaße in Klammern! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von ±1% der Gesamtfläche. 1/201 Dreierwerkstatt/Hauptstadt 2018 01.10.2018