

Exposé

Bürofläche in Großweikersdorf

Gewerbeeinheit / 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 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	50,00 m ²
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 Altbau 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 %

_Kaution: 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

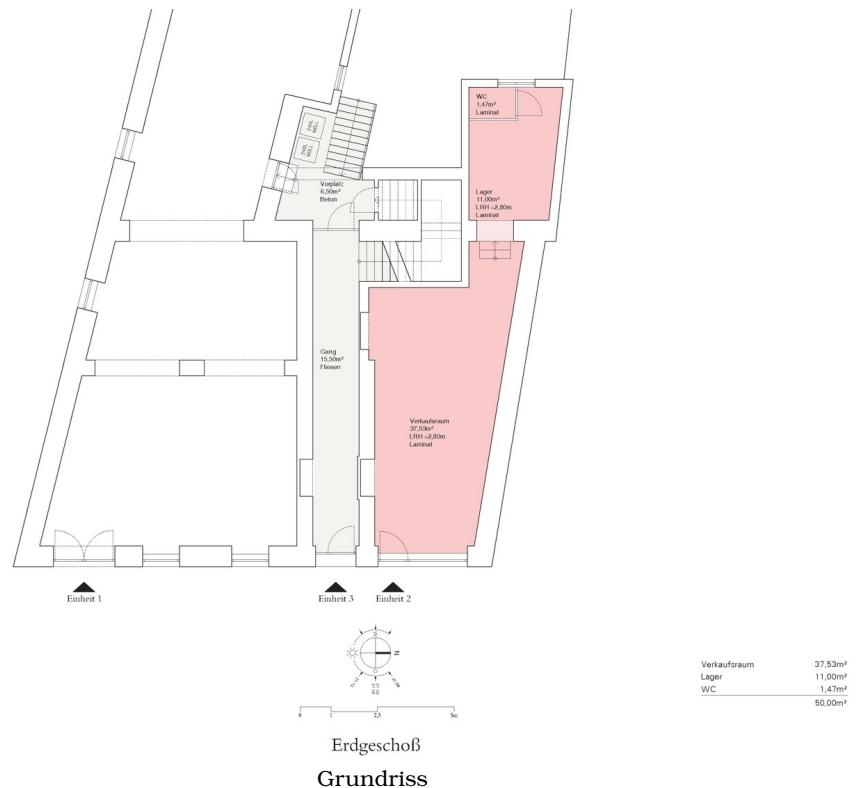


Innenraum-mögliche Gestaltung

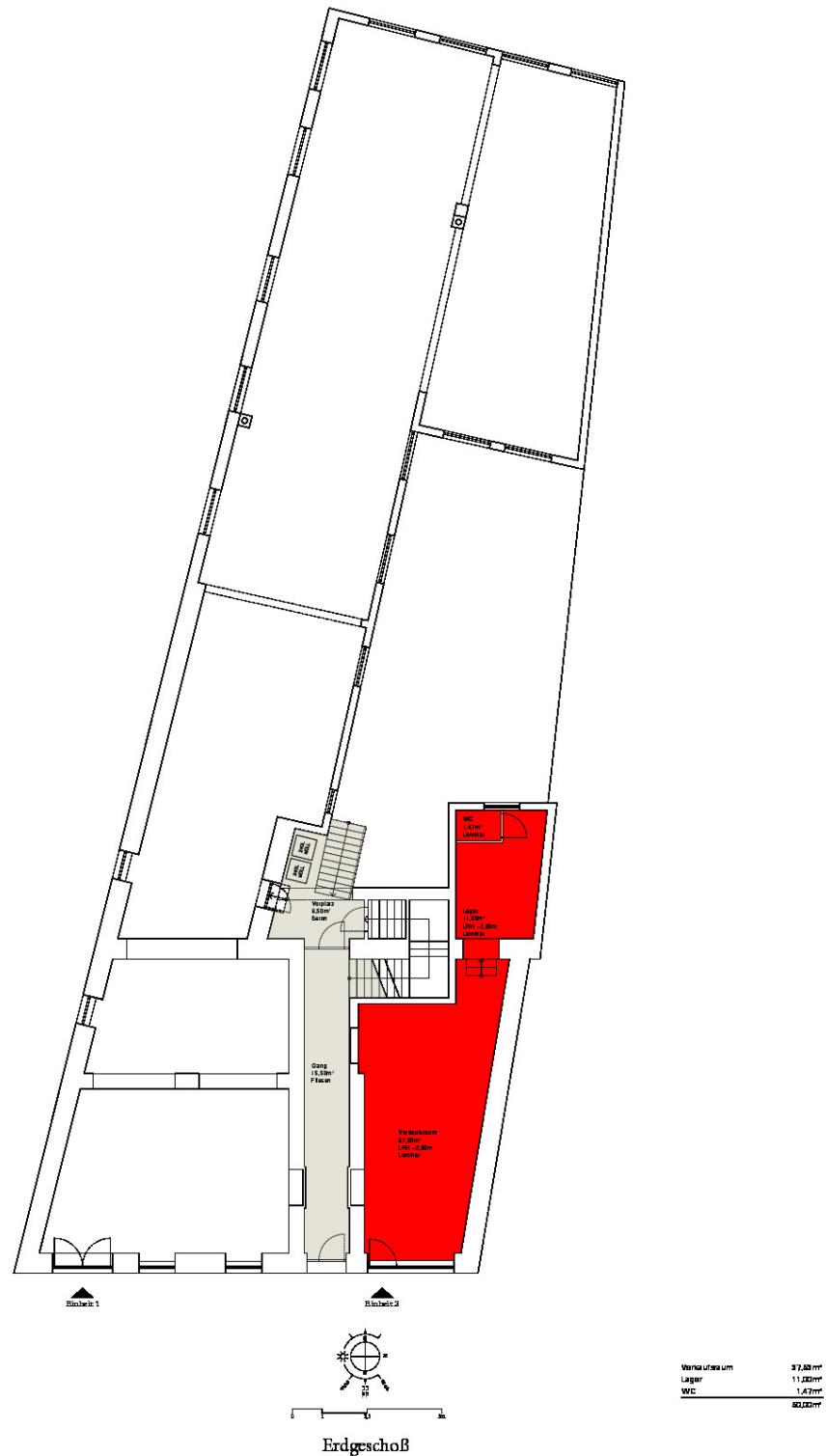
Exposé - Galerie



Blick auf den Hauptplatz



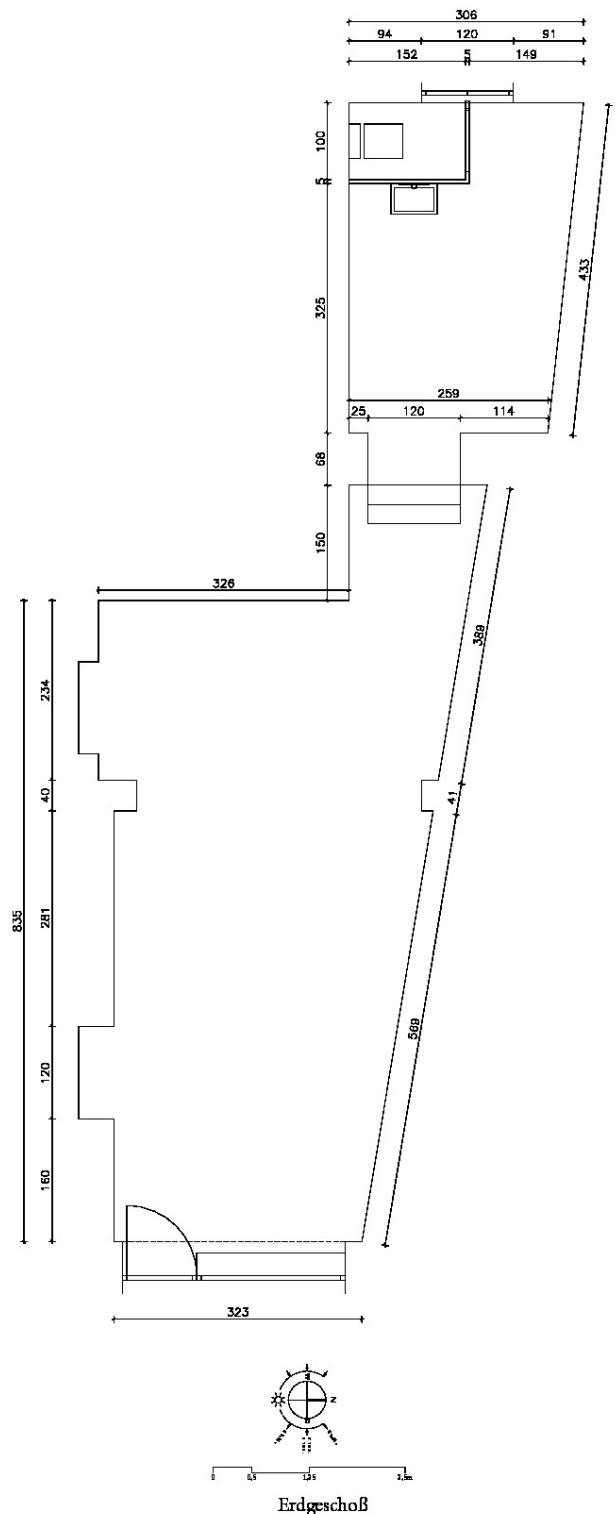
Exposé - Grundrisse



Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nettofläche erhebt sich über Grundflächenangaben und nach Bauzusammenberechnung um einen Abminderung von $\pm 1\%$ über der Bruttfläche.

3201 Gmündenstr. Hauptplatz 20 - Einheit 2 01.10.2024

Exposé - Grundrisse



Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nettofläche erhebt sich über Grundflächenangaben und nach Bauausmaßen berechnet und unterliegt einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Grundfläche.

3201 Gneisenaustr. Hauptplatz 20

0110.2024