

**PORTALLOKAL IN TOP-FREQUENZLAGE !
BRANCHENFREI !**



Blick zum Parkplatz

Objektnummer: 2699_1606

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	ca. 1966
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	70,00 m ²
Verkaufsfläche:	70,00 m ²
WC:	2
Gesamtmiete	1.672,11 €
Kaltmiete (netto)	1.570,00 €
Kaltmiete	1.663,40 €

Ihr Ansprechpartner



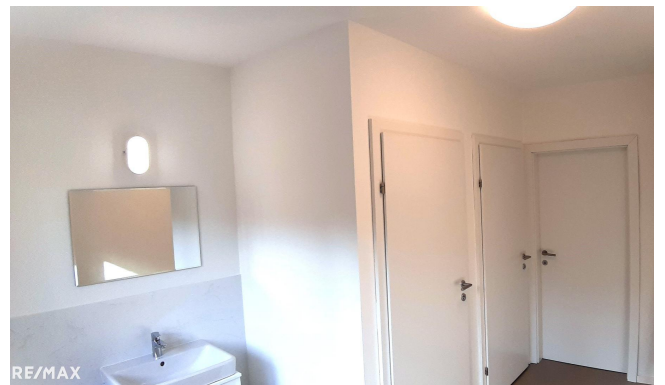
Brigitta Grausam

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

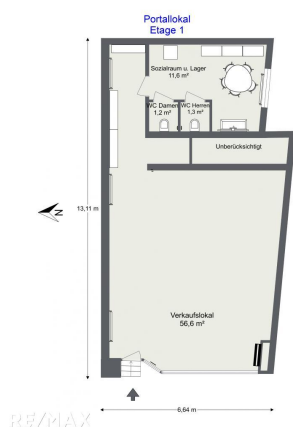
H +43 676 33 44 111

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

HANDEL | ATELIER | GASTRO | BÜRO – neu saniert & individuell nutzbar!

Hohe Kundenfrequenz, modernes Interieur, viel Tageslicht, innovative Beleuchtung und Parkplätze direkt vor dem Lokal – all das sind entscheidende Erfolgsfaktoren für ein florierendes Geschäft.

Wir freuen uns, Ihnen genau diese Möglichkeit zu bieten: ein hochwertig saniertes Portallokal mit Nutzfläche von 70m² in bester Lage im Zentrum von Leobersdorf.

AUSSTATTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

- **Moderner Bodenbelag:** Innovativer, fugenloser und hygienische Oberflächenbeschichtung von Rhode.
- **Sanitärbereich:** Zwei neue Toiletten, verflies bis 2 Meter Höhe, mit leistungsstarker Entlüftung.
- **Elektrik:** Erneuerte Leitungen, Verteiler, FI-Schutzschalter und zahlreiche Steckdosen; positiver E-Befund liegt vor.
- **Beleuchtung:** Effizientes Lichtsystem im Verkaufslokal sowie individuell verstellbare Spot-Beleuchtung für die Auslage.
- **Lüftung:** Automatisches Belüftungssystem mit Wandlüftern.
- **Fenster & Eingang:** Neues Auslagenfenster und moderne Glas-Eingangstür.
- **Installationen:** Erneuerte Wasser- und Abwasserleitungen im gesamten Lokal und den Nebenräumen.
- **Heizung & Warmwasser:** Neue Saunier Duval-Therme mit Kaminbefund.
- **Wände & Decken:** Komplett saniert für eine ansprechende, moderne Optik.
- **Individuelle Gestaltung:** Die Portalrahmung kann nach Absprache mit dem Eigentümer gestaltet werden.
- **Werbemöglichkeiten:** Drei Flächen für Ihre Werbeschilder an der Fassade.
- **Energieausweis:** In Ausarbeitung und wird nachgereicht.

TOP-STANDORT IN STARK FREQUENTIERTER LAGE

Das Zentrum von **Leobersdorf** ist ein beliebter Anziehungspunkt für rund **75.000 Einwohner** aus den umliegenden Gemeinden, darunter Baden, Bad Vöslau, Berndorf, Enzesfeld-Lindabrunn, Felixdorf, Kottingbrunn, Matzendorf, Schönau an der Triesting und Sollenau.

Die Region bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Attraktionen:

- Ared-Park und ZIWA-Shopping mit 19 Geschäften und einem Interspar
- DIE PASSAGE in direkter Nachbarschaft
- Vielfältige saisonale Märkte am Leobersdorfer Hauptplatz

Hier ist immer etwas los – ideal für Ihr Geschäft!

Die Kombination aus **optimaler Größe, erstklassiger Lage, flexibler Gestaltung und attraktiven Mietkonditionen** macht dieses Portallokal zu einer einzigartigen Gelegenheit. Dank der hervorragenden Sichtbarkeit und Erreichbarkeit profitieren Sie von hoher Kundenfrequenz. Zusätzlich stehen Parkplätze direkt vor dem Geschäft zur Verfügung – sowohl kostenpflichtige als auch kostenfreie. Nutzen Sie diese einmalige Chance und sichern Sie sich dieses exklusive Geschäftslokal für Ihren Erfolg!

KOSTEN

Kaution: € 5.000,-

Miete: € 1.570,- (ohne USt.)

Betriebskosten: € 102,11 (inkl. 10 bzw. 20% USt.)

Zuzüglich verbrauchsabhängige Kosten wie Gas, Strom, Internet etc. sind vom Mieter zu bezahlen.

Nebenkosten:

Vergebührungs Finanzamt

Makler Provision: 3 MM zzgl. 20% USt.

Befristung: 5 Jahre, eine Verlängerung ist möglich.

Eventuelle gewerberechtliche Genehmigungen sind allein vom Mieter zu erfüllen. Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können.

Gerne unterstütze ich Sie bei der Realisierung Ihrer Interessen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Miete €1570 Betriebskosten €16,82 zzgl 20% USt. Kanal €38,97 zzgl 10% USt. Müll €14,47 zzgl 10% USt. Versicherung €23,14 Umsatzsteuer €8,71-----Gesamtbetrag €1672,11

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf www.remax.at!