# Ihr neues Geschäftslokal in bester Lage nahe dem Stadtplatz

**Objektnummer: 960/71445**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2136 Laa an der Thaya |
| **Baujahr:** | 1950 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 75,61 m² |
| **Bürofläche:** | 75,61 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 104,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,25 |
| **Kaltmiete (netto)** | 453,66 € |
| **Kaltmiete** | 559,86 € |
| **Miete / m²** | 6,00 € |
| **Betriebskosten:** | 106,20 € |
| **Heizkosten:** | 76,89 € |
| **USt.:** | 71,37 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

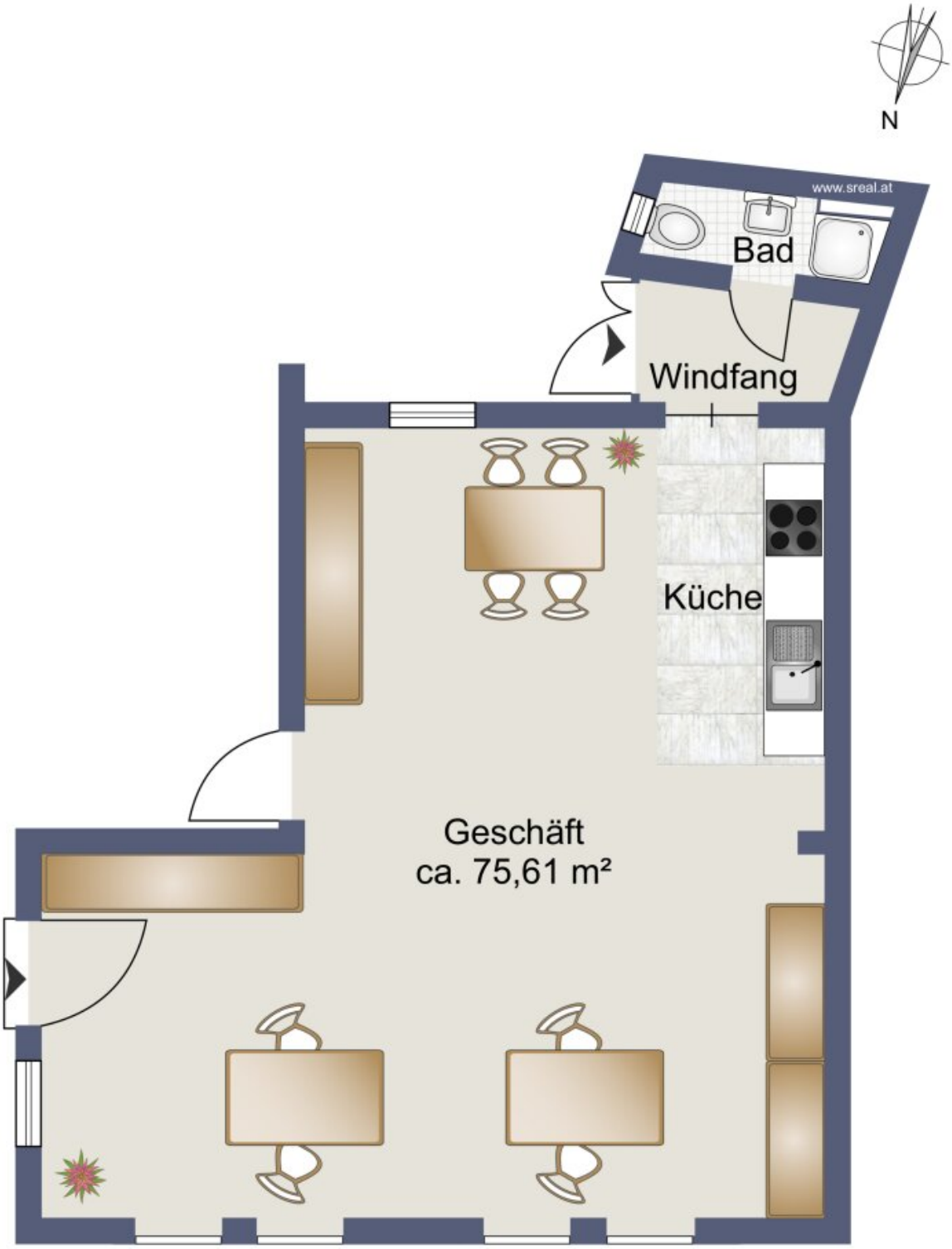
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

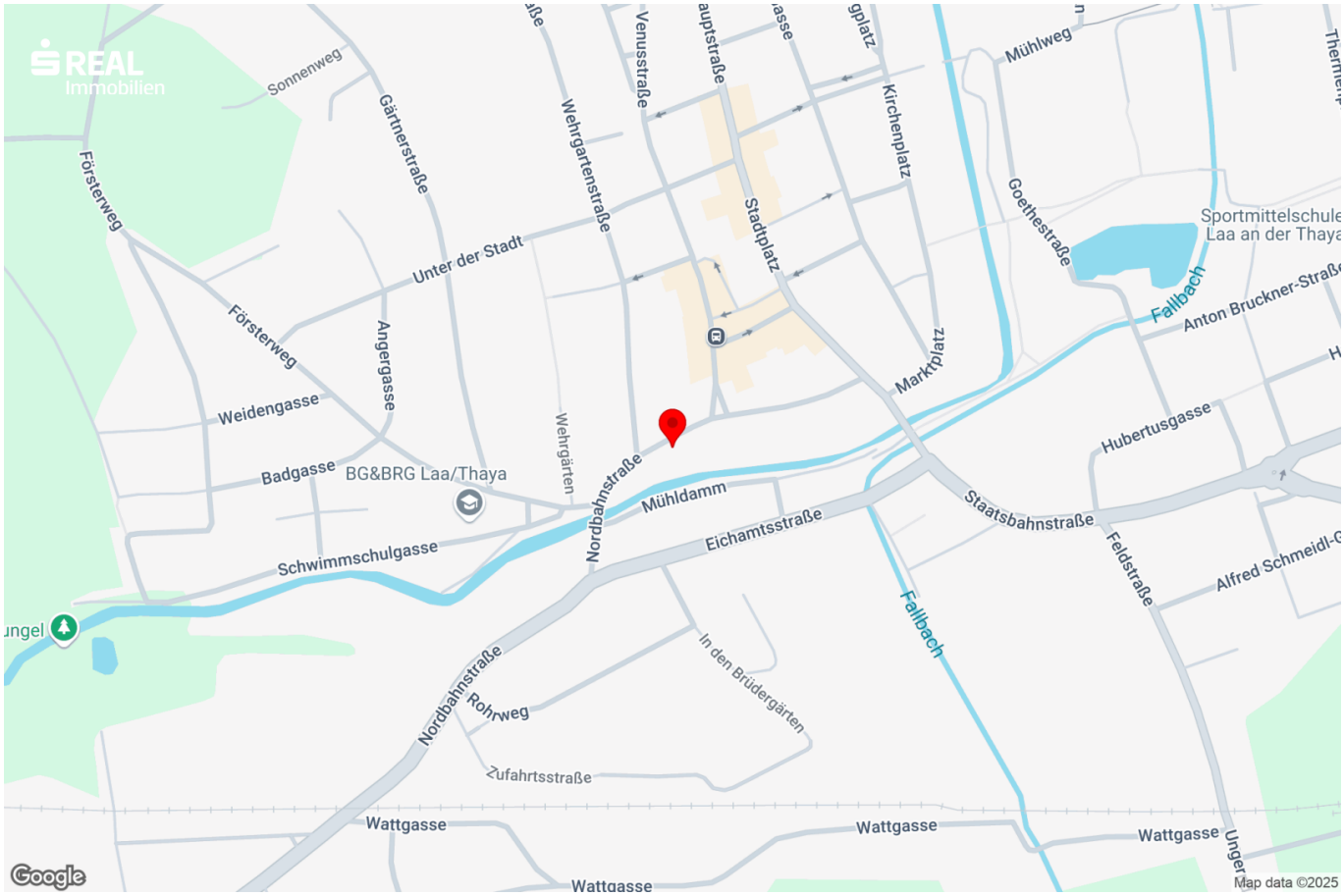
REAL
Immobilien

Oskar Mayer

PRO JUVENTUTE
donau




Planskizze


REAL
Immobilien
Sonnenweg
Gärtnerstraße
Wehrgartenstraße
Venusstraße
auptstraße
gplatz
Kirchenplatz
Mühlweg
Goethestraße
Sportmittelschule
Laa an der Thaya
Förster
Förster
Unter der Stadt
Stadtplatz
Fallbach
Anton Bruckner-Straße
Angergasse
Marktplatz
Weidengasse
Wehrgärten
Hubertusgasse
Badgasse
BG&BRG Laa/Thaya
Nordbahnstraße
Mühldamm
Staatsbahnstraße
Eichamtsstraße
Feldstraße
Alfred Schmeidl-G
Schwimmschulgasse
Fallbach
In den Brüdergärten
Nordbahnstraße
Rohrweg
Zufahrtsstraße
Wattgasse
Wattgasse
Wattgasse
Wattgasse
Google
Map data ©2025

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Geschäftslokal in der charmanten Stadt Laa an der Thaya!**

Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen eine großzügige Fläche von 75,61 m² und eignet sich hervorragend, um Ihr Geschäft in einer dynamischen und gut erreichbaren Umgebung zu etablieren.

Das Lokal verfügt über eine weitläufige Geschäftsfläche mit Schaufensterfront sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Subzähler mit jährlicher Abrechnung).

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Lage in 2136 Laa an der Thaya, nur wenige Schritte vom Stadtplatz entfernt. Diese zentrale Position ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Dienstleistungen und Einrichtungen, darunter Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat und Post. Zudem sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für zusätzliche Flexibilität.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter +43 664 8347649 oder per E-Mail unter** jasmin.rotter@sreal.at**.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <8.000m
Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m

Polizei <500m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap