

## **Geschäftslokal in Top-Lage – Fussgängerzone Wiener Neustadt**



Geschäftslokal 1

**Objektnummer: 3860\_105**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	173,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	173,00 m²
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	134.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Zoltan Kelo**

RE/MAX Next  
Marktplatz 14/2/EG02  
2486 Pottendorf

H +43 699 17 37 76 09

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





















## Objektbeschreibung

Inmitten der stark frequentierten Fußgängerzone von Wiener Neustadt steht dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine Gesamtfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich einen Keller mit ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Einheit besteht aus drei ehemals getrennten Geschäftslokalen (47 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>), die zu einer großen Verkaufsfläche zusammengelegt wurden. Zuletzt wurde das Objekt über mehrere Jahre hinweg als Friseursalon betrieben.

Eckdaten im Überblick:

- Lage: Fußgängerzone, 2700 Wiener Neustadt
- Nutzfläche EG: ca. 123 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Zugang: 1 Haupteingang straßenseitig, 2 Nebeneingänge hofseitig
- Ehemalige Nutzung: Friseursalon
- Raumaufteilung: flexibel veränderbar
- Heizung: Gas-Zentralheizung (Brennwertgerät im Technikraum im Keller)
- Lüftung/Klimaanlage: vorhanden, Funktion wurde nicht überprüft

Besondere Merkmale:

- Top-Lage in der Fußgängerzone mit hoher Kundenfrequenz
- Ebenerdiger Zugang – ideal für Einzelhandel, Dienstleister, Praxis oder Büro
- Technikraum im Keller
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch flexible Raumstruktur
- Zentrale Beheizung mittels Gasheizung
- Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen liegt vor – Wertansatz: 134.000,- EUR

### RECHTLICHES

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie

vollkommen kostenlos.

#### DOPPELMAKLER

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

#### FINANZIERUNG

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot?

Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame

Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das

Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht

detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).

Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit

geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.

In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen