

## Attraktive Gewerbeimmobilie



Objektnummer: 960/74383

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3352 St. Peter in der Au-Markt
<b>Nutzfläche:</b>	175,49 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

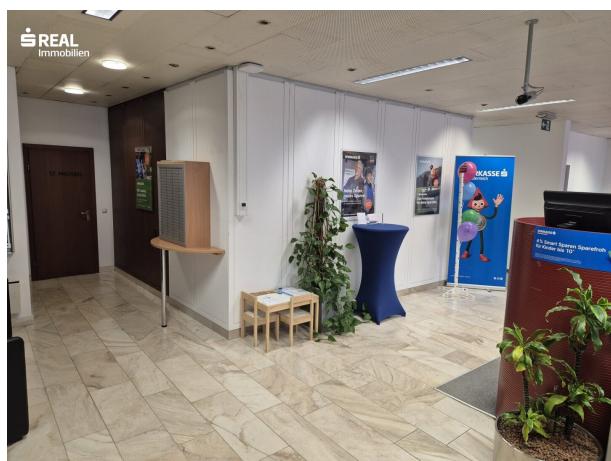
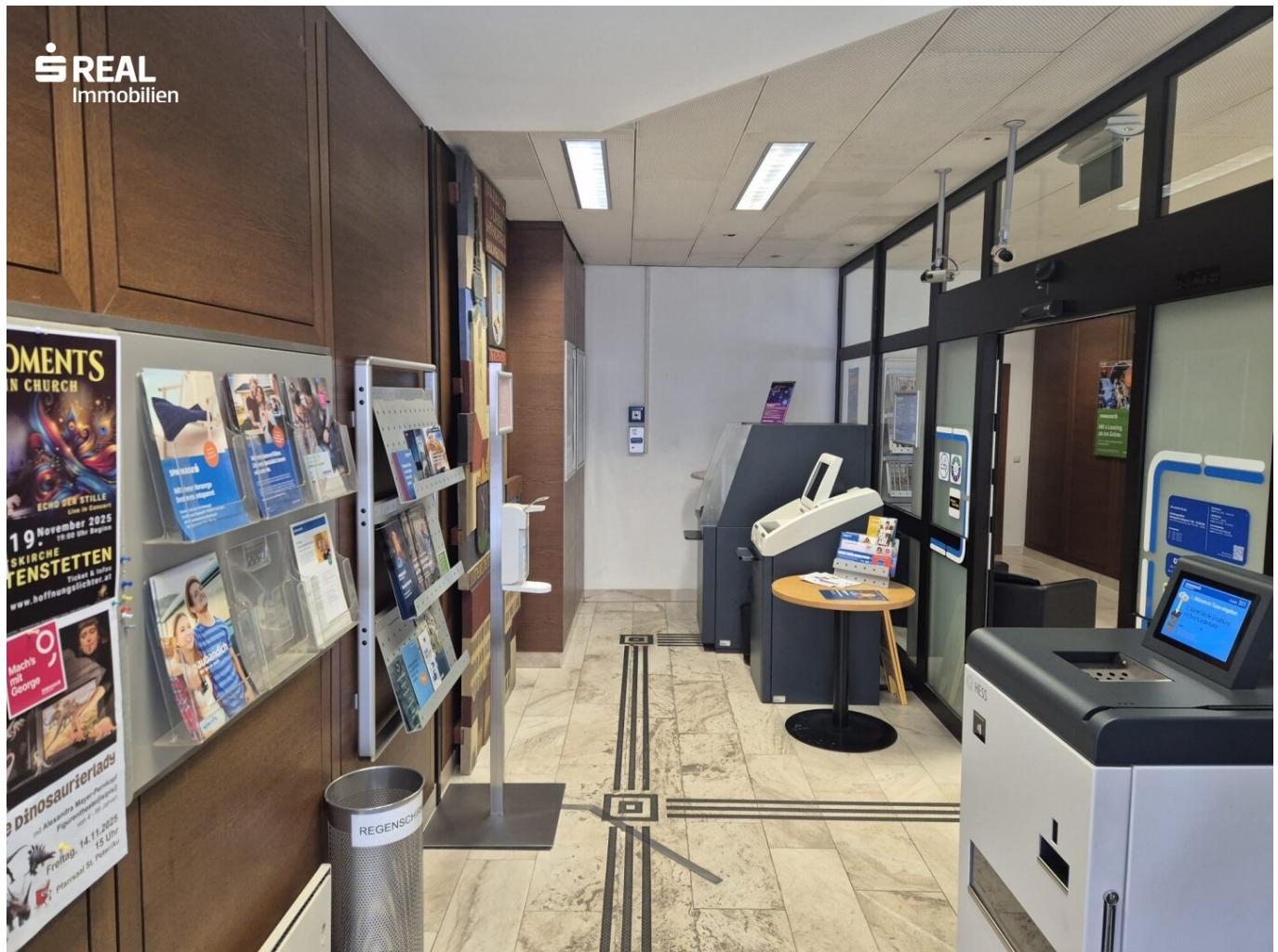


### Johannes Wiesinger

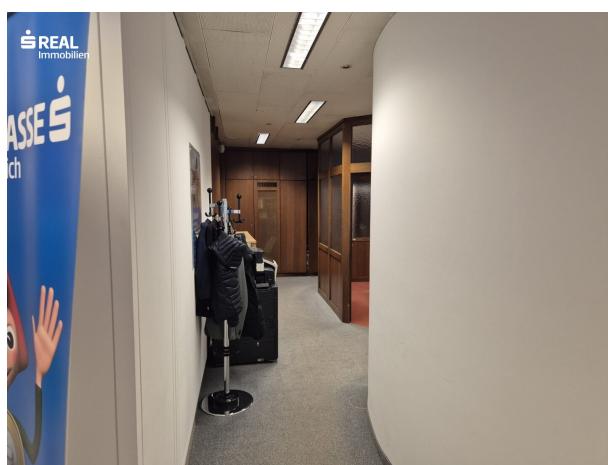
s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

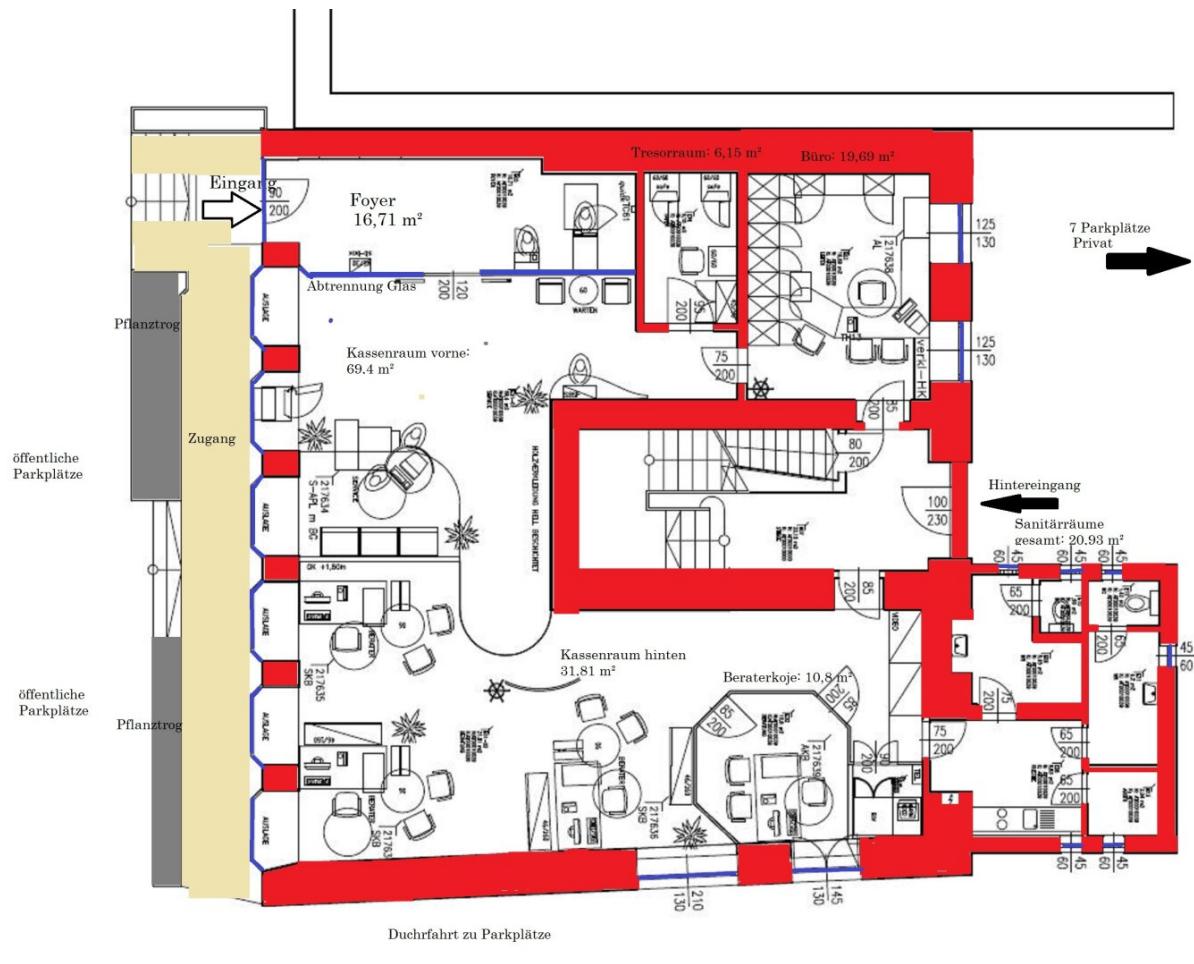
T +43 (0)5 0100 - 26256  
H +43 664 8170645

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



**REAL**  
Immobilien





# Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie befindet sich in absoluter Bestlage direkt am Marktplatz von St. Peter in der Au und bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensauftritt. Die großzügige Fläche im Erdgeschoss überzeugt durch ihre Vielseitigkeit und eignet sich perfekt für unterschiedlichste Gewerbekonzepte – von Ordinationen über Fitness- oder Gesundheitsbetriebe bis hin zu modernen Büro- oder Dienstleistungsflächen.

Dank der flexiblen Raumaufteilung lässt sich das Objekt individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen und bietet Ihnen den Freiraum, Ihre Ideen und Visionen optimal umzusetzen. Die zentrale Lage sorgt für hohe Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld für Kunden und Mitarbeiter.

## Details im Überblick:

- Erdgeschosslage in zentraler Bestlage
- Ca. 175 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Barrierefreier Zugang
- 7 Parkplätze im ruhigen Innenhof
- Sanitärräume vorhanden
- Pflegeleichte, gefliesten Böden
- Elektrische Heizung
- Großzügige Schaufensterflächen mit optimaler Sichtbarkeit
- Mietbeginn ab Sommer 2026 möglich

Ein besonderes Plus: Auf Wunsch kann auch das gesamte Obergeschoss mit angemietet werden. Dieses umfasst eine ca. 90 m<sup>2</sup> große Wohnung sowie drei zusätzliche, derzeit leerstehende Räume – ideal für Wohnen, Erweiterungen oder ergänzende Nutzungskonzepte.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap