

## Freuenzlage in Marbach an der Donau - ebener Eingang



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/69376**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3671 Marbach an der Donau
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	732,00 €
<b>Kaltmiete</b>	982,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	300,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges entspricht Akonto Strom

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

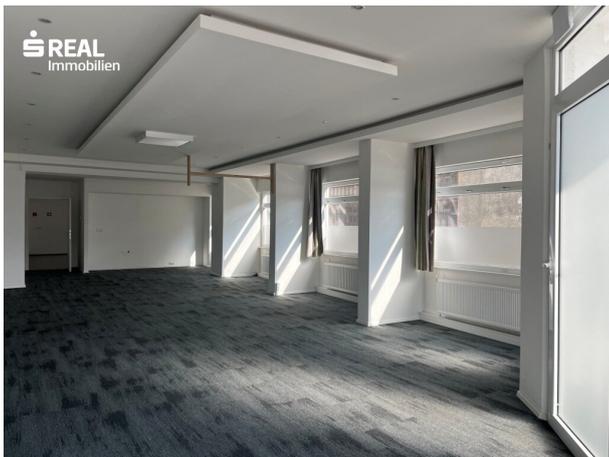
## Ihr Ansprechpartner

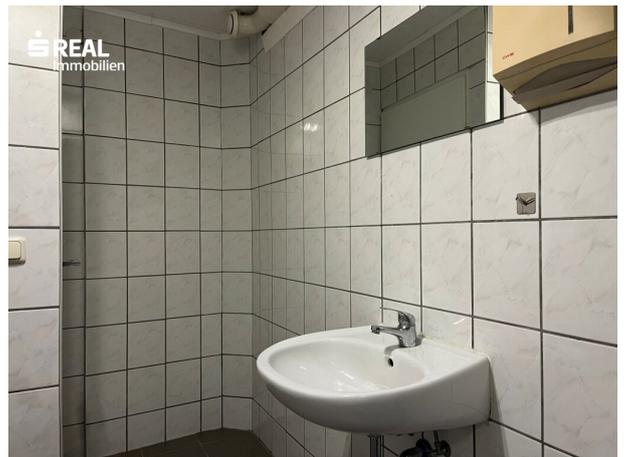


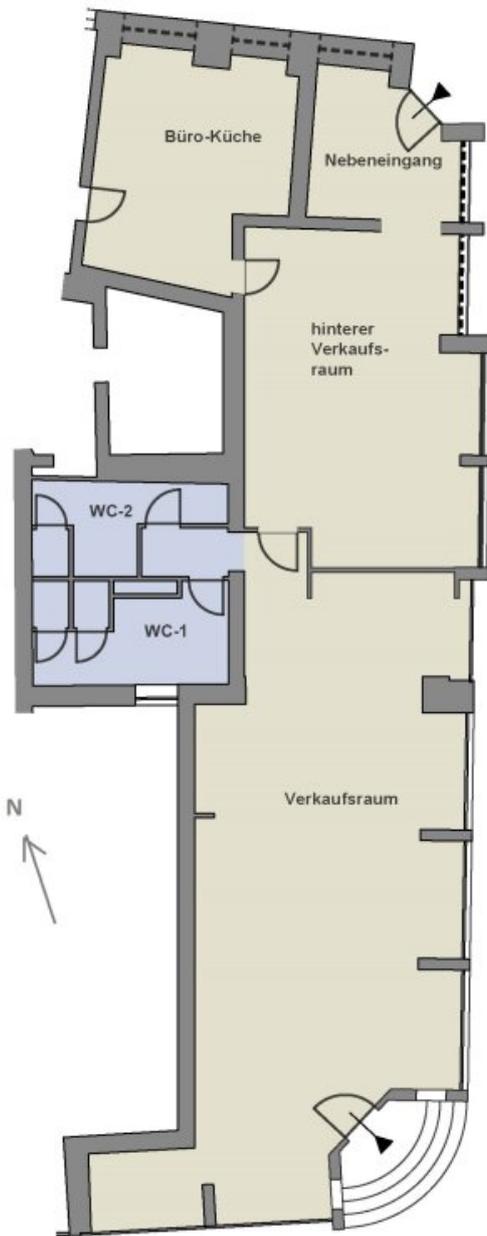
**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**



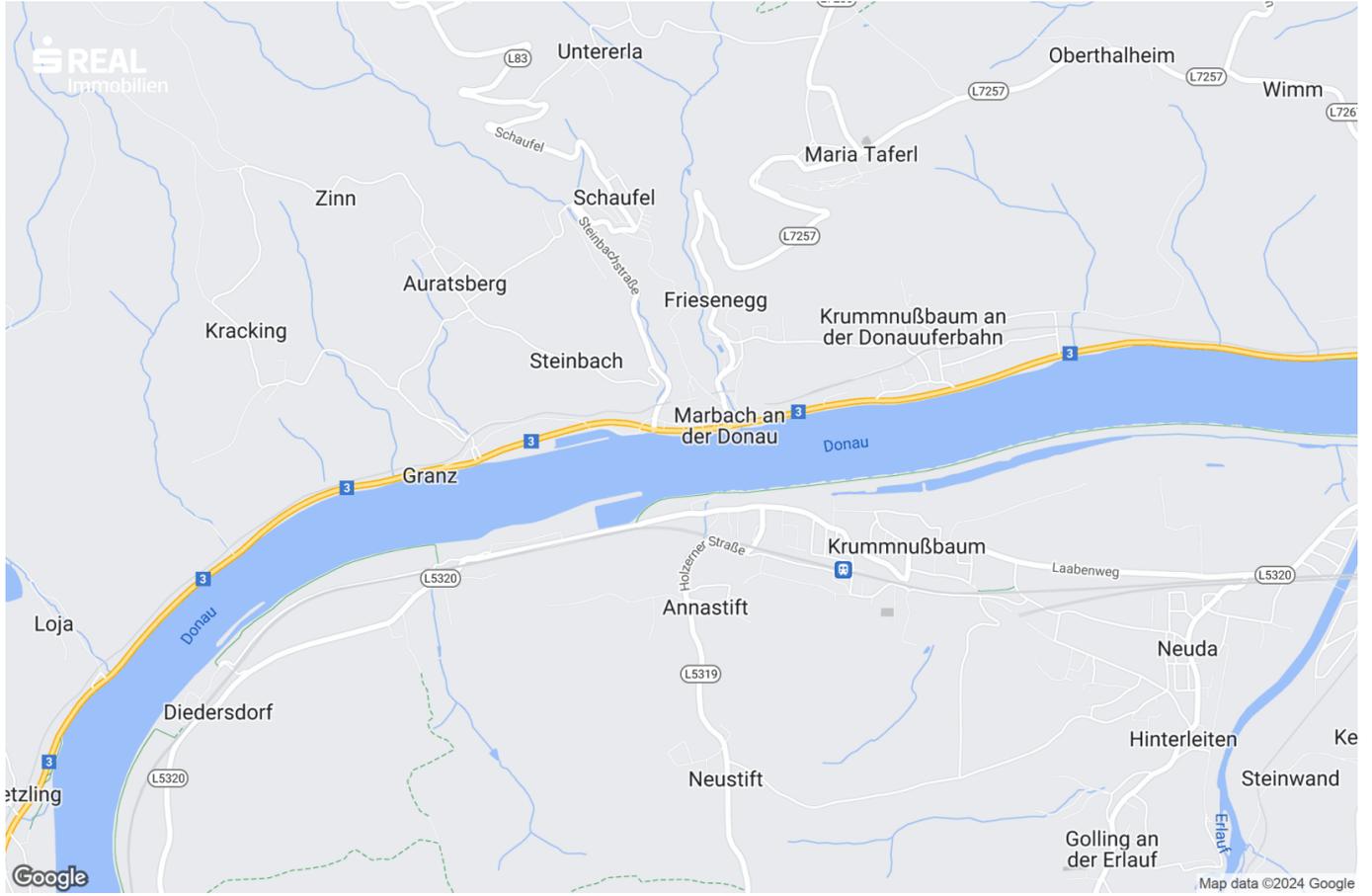








M: 1/100  
Datum: 2024-06-12  
Format A3



## Objektbeschreibung

Für Büro oder Praxis geeignet - durch die Lage an der Donau Bundesstraße bietet dieses Geschäftslokal eine werbewirksame Außenfront.

Es befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und ist vielseitig nutzbar. Mit 183 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf Straßenniveau der Marktstraße bietet es sich sowohl für den Verkauf als auch als Büro oder für Gesundheitsberufe an.

Parkplätze stehen vor dem Lokal zur Verfügung, die Küche ist in der Miete inkludiert.

Heizung: Zentralheizung mit Öl.

Kosten:

Hauptmietzins: € 732,00

Akonto Betriebskosten: € 150,00

Akonto Heizung/Warmwasser: € 300,00

Akonto Strom: € 100,00

Es wird keine Umsatzsteuer verrechnet.

Kautions: 3.000,00

Befristung: vorerst 3 Jahre, gerne Verlängerung

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Exposé mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per Mail zu.

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Erste Bank und Sparkassen! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3090481?accessKey=66b2>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap