

#0001005576

GESCHÄFTSLOKAL, GASTRONOMIE, BÜROFLÄCHEN ODER HANDEL IN FREQUENZLAGE

3470 Kirchberg am Wagram



Mietpreis: 1.442,90 €

Nutzfläche: 66,04 m²

Zimmer: 1

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

In bester Frequenzlage von Kirchberg am Wagram, nahe dem Zentrum, im neuen Betriebsgebiet gelegen, wurden diese hellen Gewerbeflächen im Erstbezug mit vielfältigen Möglichkeiten wie Handel, Büros, Gewerbe oder als Praxis, Ordination mit Kundenverkehr im Jahr 2020-2021 in einem modern gestalteten Gebäude errichtet.

Die Flächen liegen im Erdgeschoß, die Nutzfläche von ca. 66,04m² teilt sich in eine Fläche, welche in Ihrem Raumkonzept noch flexibel gestaltbar ist.

Optional kann noch ein Lager mit ca. 27,97m² zu einem Mietzins von EURO 200,00 zzgl. Mwst. und Betriebskosten angemietet werden.

Ausreichend Parkmöglichkeiten sind an Ihrem zukünftigen Firmengelände vorhanden.

Ich freue mich auf einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses interessante Projekt näherbringen zu dürfen.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Geschäftslokal, Praxis / Kanzlei, Geschäftslokal, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche, Gewerbe: Sonstiges, Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2017-2019
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	4 x Freiplatz (optional)

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 66 m ²
Verkaufsfläche	ca. 66 m ²
Bürofläche	ca. 66 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	15.12.2017
Gültig bis	14.12.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	26,24
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,84
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Etagen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	1.200,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	1.200,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	230,80 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	12,10 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.442,90 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	5.000,00 €

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Nach Vereinbarung!
Vertragsvergebühung	865,74 €



LAGE UND UMGEBUNG

Kirchberg am Wagram liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Kirchberg am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Krems und Tulln, sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, sehr beliebter Wohnort. Der Ort ist zusätzlich öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und bietet ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule und vieles mehr.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren direkten Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.

GALERIE






**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?
IHRE EXPERTEN IN
IMMOBILIENFRAGEN**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**
☎ 0664 80 517 177
✉ peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie zu unserem kostenlosen Marktwert
 - Internet & Print
 - Raiffeisen-Makler in der besten Umgebung
 - Internetauktionen
 - Videoaufnahmen

Für unsere zahlungspflichtigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Grundstücken
- Anlage- und Gewerbestandteilen

Setzen Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL
(VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Von Ihnen und auf Ihren Anteil und ein unveränderliches Renditegespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 177 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

