



#0001008357

Gewerbelokal direkt an der B1 in Erlauf - geeignet für Friseur,
Büro, Versicherung etc.

3253 Erlauf



Mietpreis: 994,40 €
Nutzfläche: 134,00 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Wenn Sie auf der Suche nach gewerblichen Flächen sind, um Kunden zu empfangen aber auch Büroarbeiten erledigen zu können, wäre dieses direkt an der B1 inmitten von Erlauf beheimatete Objekt, mitunter genau das richtige!

Rund 134 m² stehen Ihnen zur Umsetzung Ihrer Unternehmervision bereit, Auslagefläche inklusive! Bis dato bot das Haus einer Friseurunternehmerin Heimat, die sich aber nun anderen Bereichen zuwendet. Bereits mit Fernwärme versorgt, können Sie hier natürlich auch Laufkundschaft empfangen, und von der Nähe zum Gemeindeamt und dem Gastrobetrieb nebenan profitieren!

NICHT GESUCHT werden Interessenten, die hier Gastronomie etablieren möchten, da im hinteren Teil des Hauses noch eine Wohnung vermietet ist, und den Mietern abends Ruhe gegönnt werden soll! "Büro, Handel und Dienstleister" sind natürlich herzlich willkommen!

Wir ersuchen bei Interesse um AUSSCHLIESSLICH SCHRIFTLICHE ANFRAGE via Kontaktformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform, und freuen uns über Ihr Interesse!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Geschäftslokal
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1980
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Nutzfläche	134,00 m ²
Gesamtfläche	134,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	884,40 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	884,40 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	110,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	994,40 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3.000,00 €

In den Betriebskosten sind die Grundsteuer, Kanal- & Müllgebühr, Seuchenabgabe, Kosten für Rauchfangkehrer, Hausversicherung und die Bereitstellung von Wasser enthalten. Selbst zu bestreiten sind zusätzlich der Strombedarf, sowie die Heizkosten via Fernwärm mit jeweils eigenen Anmeldungen bei diesen Anbietern!



LAGE UND UMGEBUNG

Erlauf ist der Hauptort der gleichnamigen Marktgemeinde und hat mehr als 1.100 Anwohner. Direkt an der B1 gelegen liegt dieses zwischen Pöchlarn und Ybbs und auch nur wenige Kilometer von Wieselburg entfernt.

In Erlauf trafen am 8. Mai 1945 die Truppen der USA vom Westen und der Sowjetunion vom Osten aufeinander, was mit dem Museum "Erlauf erinnert" direkt gegenüber vom Geschäft, auch für künftige Generationen nachsehbar bleibt!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Landgasthof s'Mostlandl

Gasthof Zum Goldenen Löwen

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Erlauf

< 500m: Volksschule

Kultur & Freizeit

< 500m: Erlauf Erinnert

Verkehrsanbindung

West-Autobahn

Einkauf

< 500m: Leopold Meißner

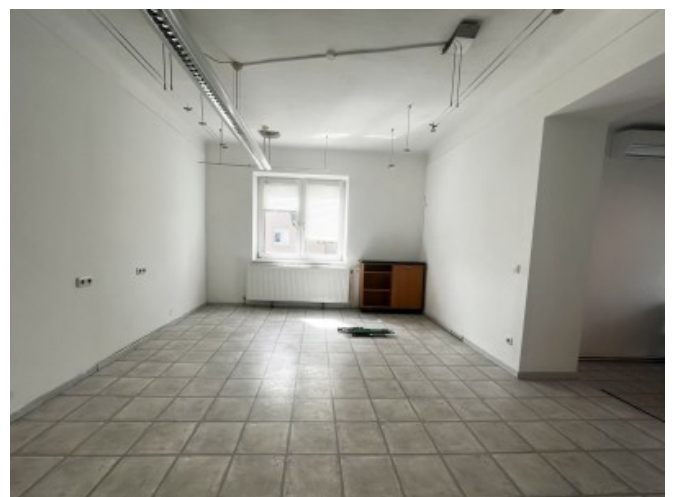
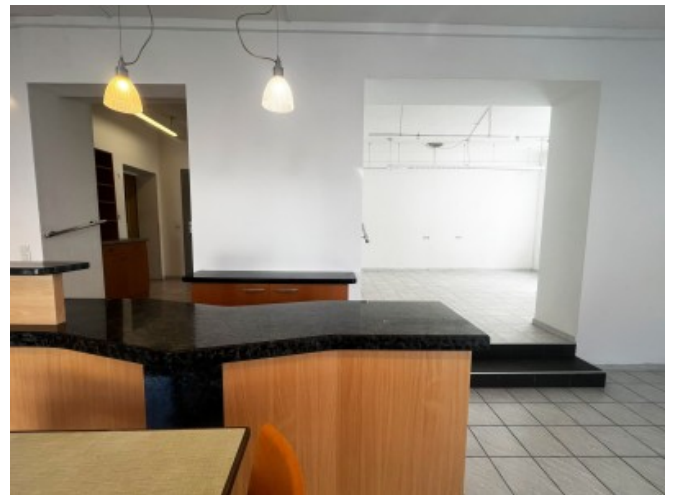
Sonstiges

Raiffeisen BANK



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Friedensgemeinde Erlauf](#)

[LAGE GoogleMaps](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)



[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

