



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 105034

erstellt am : 06.11.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1251.56€

Straße:

2231 Strasshof an der Nordbahn

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Nutzfläche: 89.41m<sup>2</sup>

### **Ordination/Praxis im Zentrum von Strasshof!**



Direkt im Zentrum von Strasshof bei der Hauptstraße gelangt ein Geschäftslokal zur Miete.

Das Lokal befindet sich im Erdgeschoß eines Neubaugebäudes und wird mit einem sehr hochwertigen, modernen Fliesenboden ausgestattet. Das große Eingangsportal dient ideal zur Werbung, vor allem aufgrund der stark frequentierten Lage direkt gegenüber des Billa Parkplatzes.

Die Geschäftslokal weist aktuell eine Fläche von ca. 187 m<sup>2</sup> auf und kann in 2 separate Lokale getrennt werden:

Lokal Top 2: 97,52 m<sup>2</sup>  
Lokal Top 2a: 89,41 m<sup>2</sup>

#### Konditionen:

Der Hauptmietzins liegt bei 15,00 zzgl. Ust. am Quadratmeter.

Die Betriebskosten betragen aktuell 1,47/m<sup>2</sup> zzgl. Umsatzsteuer.

#### Lage

Das Gebäude befindet sich direkt im Herzen der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn.

Die Hauptstraße ist gleichzeitig die B8 und ist aktuell die Hauptverbindungsstrecke für sämtliche Ortschaften nach Gänserndorf. Täglich fahren zahlreichste Autos an dieser Stelle vorbei.

Die Hauptstraße ist eine frequentierte Straße, da sie zum Billa, zum Bahnhof, zur Post, zu Freizeiteinrichtungen etc. führt.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Strasshof ist nur 2 Gehminuten entfernt. Mit der Schnellbahnlinie S1 (Strasshof ? Deutsch-Wagram ? Leopoldau U1 ? Floridsdorf U6 ? Praterstern U2 - Landstraße U3) erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

Die Schulen innerhalb von Strasshof (Volksschule, Mittelschule) sowie die Schulen in Nachbarortschaften (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen, teilweise sogar fußläufig oder mit der Bahn erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.  
Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;6.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;9.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;5.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;9.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 89.41m<sup>2</sup>

hwbwert: 27.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.79m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1251.56€

Nebenkosten: 111.71€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at