



Geschäftslokal - Neubau, Erstbezug



zur Anzeige

zur Anzeige

Kontaktinformationen

Firma:	Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kontakt:	Björn Bannert
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
Telefon:	+43 5574 54325
Mobile:	+43 664 75125616
E-Mail:	bb@kmenta-immo.at

Geschäftslokal - Neubau, Erstbezug

Am Marktplatz Pottendorf gleich hinter der St. Nikolaus Apotheke liegt das Geschäftslokal, für Kunden stehen am Marktplatz ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Pottendorf hat mit seinen etwa 7.500 Einwohnern, als stark wachsende Gemeinde, eine große Anzahl an potenziellen Kunden.

Beschreibung:

- Langfristige Standort- und Planungssicherheit durch die stark wachsende und aufstrebende Gemeinde Pottendorf, eine der am schnellsten wachsenden Gemeinden im Wiener Umland mit etwa 7.250 Einwohnern und einem Einzugsgebiet bis ins Burgenland.

- Parkplätze stehen ausreichend am Marktplatz zur Verfügung, die Zufahrt ist bis zum Geschäftslokal möglich. Parkplätze auch direkt davor vorhanden.
- Moderner Neubau auf höchstem Ausstattungsniveau, helle Räume und viel Licht durch Fensterflächen auf drei Seiten des Gebäudes.
- Wirtschaftliche Sicherheit durch einen ständigen Strom von Kunden durch die die sehr gut frequentierte Apotheke, die Raiffeisenbank sowie mehrere Geschäfte am Marktplatz.
- Raumgrößen bei Ausbau, nach Bedarf adaptierbar.
- Derzeitiger Zustand – Edelrohbau noch ohne Zwischenwände und Estrich - Ihre Wünsche sind flexibel realisierbar.
- Extrem gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit über die Autobahn A3 und die Pottendorfer Linie, Pottendorf liegt ideal zwischen Wr. Neustadt, Baden und Eisenstadt.

Das Geschäftslokal befindet sich im Bauteil 2 hinter der Apotheke. An der Straßenfront kann eine Beschilderung angebracht werden.

Eckdaten

- Neubau – Erstbezug
- Edelrohbau – Ihre Wünsche können umgesetzt werden
- zwei Eingänge, daher Flexibilität bei der Planung
- Parkplätze ausreichend vorhanden
- Hohe Kundenfrequenz
- Auf Wunsch voll klimatisiert

Parkplätze sind am Marktplatz ausreichend vorhanden. Reservierte, teilweise überdachte Parkplätze vor dem Eingangsbereich können um jeweils € 50,-/Monat gemietet werden

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:
Das Geschäftslokal liegt zentral, direkt am Marktplatz Pottendorf hinter der St. Nikolaus Apotheke.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):		Niederösterreich Baden, Pottendorf	
Anzeigen ID	160976		
Etage	EG	Bautyp	Neubau/Erstbezug
Baujahr	2024	Objektart	Gewerblich
Objekttyp	Geschäftslokal	Heizung	Gas
Verfügbar ab	ab Fertigstellung Innenausbau (ca. 2 Monate)	Heizwärmebedarf (HWB)	31 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.72 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	A	Externe ID	justimmo_352244_249

Gesamtmiete (exkl. MwSt.)	€ 1.049
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 135
Mehrwertsteuer	€ 209,8
Miete (exkl. MwSt.)	€ 914

Kaution	€ 6.000
Provision	3.776,40 € inkl. 20% USt.