

# 360 TOUR // ORDINATION /GESCHÄFTSLOKAL im ZENTRUM von STOCKERAU



Lage

**Objektnummer: 5\_17779**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel - Ladenlokal       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1900                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 91,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 91,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,61                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.908,00 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.400,00 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.590,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

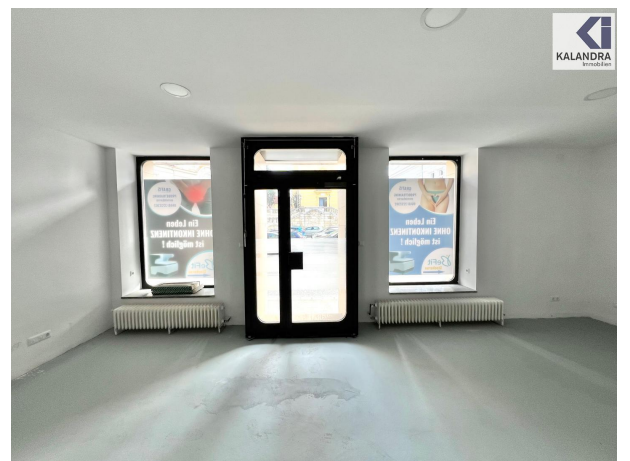
T +43-1/533-32-69 1533326913

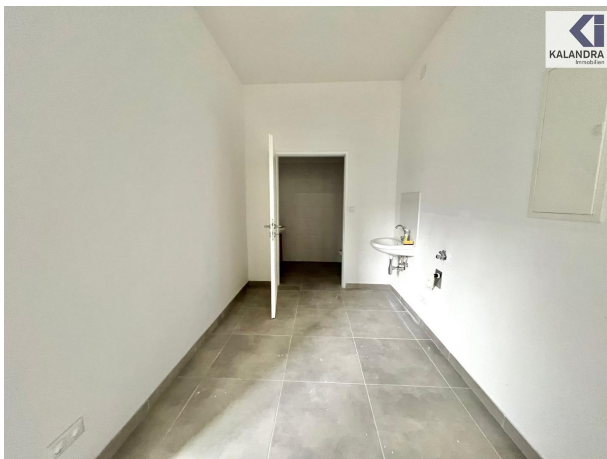
H +43-69911804004

F +43-1-533-32-69-20

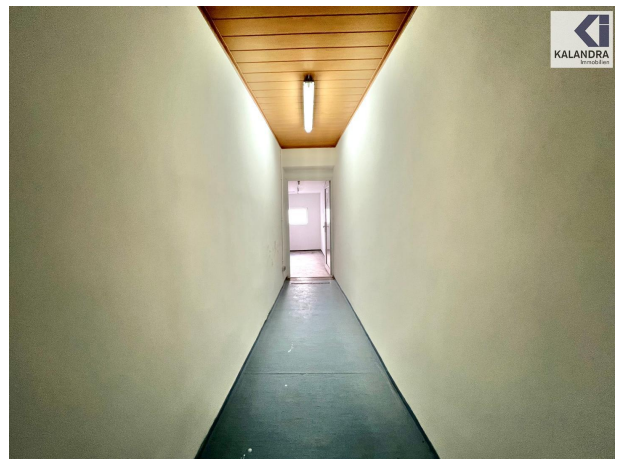
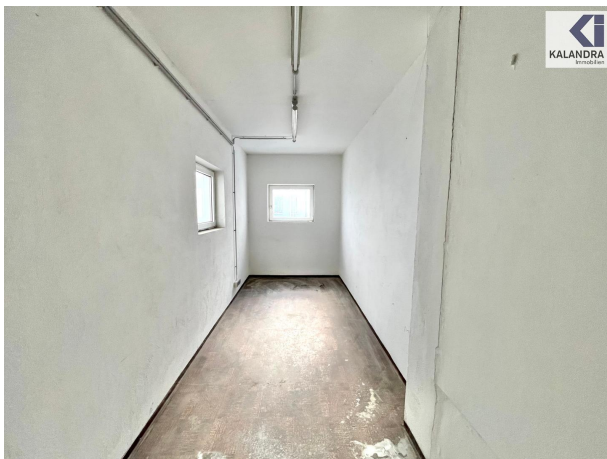
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

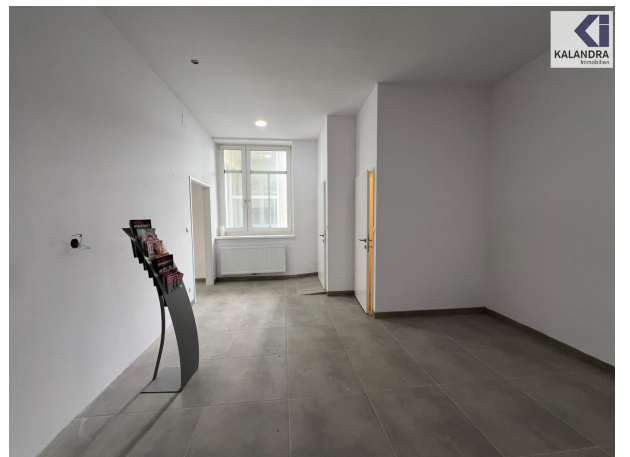
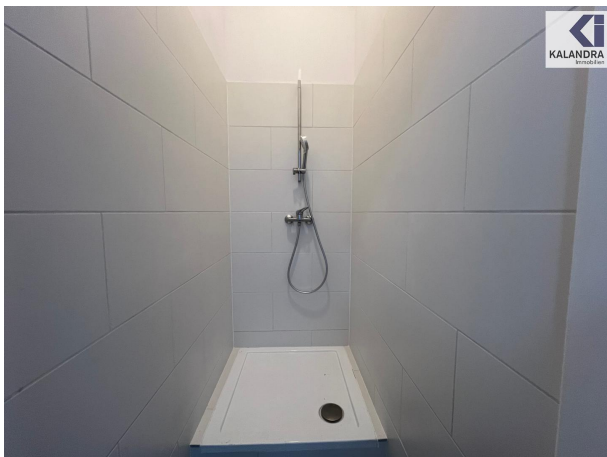












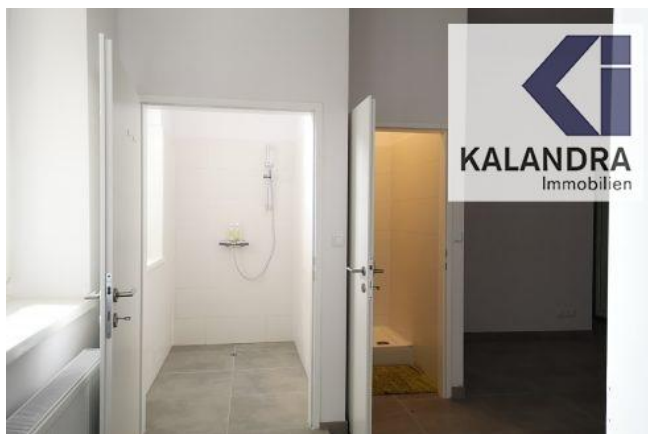
















## Objektbeschreibung

**GESCHÄFTSLOKAL im HERZEN von STOCKERAU** Zum Vermietung gelangt dieses zentral gelegene Geschäftslokal im Zentrum von Stockerau. **Raumaufteilung:** Eingang von der Straße sowie vom Stiegenhaus, 2 große Räume, ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Anschlüsse für Küche vorhanden, 2 Duschen, WC, Zusatzraum ohne Fenster 2 Eingänge: Direkt von der Straße oder vom Stiegenhaus Bei Bedarf kann ein Zusatzraum dazu gemietet werden. Ausstattung: Melanboden, Gasetagenheizung große Schaufenster, Eingang von der Straße und vom Stiegenhaus Parkplätze vor dem Lokal (Kurzparkzone) Keine Nutzung als Gastro erlaubt! Das um die Jahrhundertwende errichtete Gebäude steht auf einem 536m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gebäudenutzfläche von ca. 853m<sup>2</sup> zuzüglich einem bis dato nicht ausgebauten Dachboden. Das Objekt ist teilunterkellert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Gebäude ist sehr gut für den Individualverkehr erreichbar. Direkt gegenüber befindet sich ein größerer öffentlicher Parkplatz. Angrenzende Nachbarn sind eine Bankfiliale, eine Konditorei und eine Buchhandlung. Die Liegenschaft ist zur Gänze an vier Mietparteien aus der Gesundheits- bzw. Wellnessbranche vermietet: - im Erdgeschoß ist ein Urologe seit 01.01.2020 neuer Mieter. - die beiden Obergeschoße sind zur Gänze an ein Institut für physikalische Medizin (unbefristet seit 1990, ca. 575m<sup>2</sup>) vermietet. Lage: Der Ort Stockerau ist mit ca. 17.000 Einwohnern die größte Stadt des Weinviertels. Die Bundeshauptstadt Wien ist ca. 25 km entfernt und mit dem Pkw über die Autobahn oder alternativ mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn) in kurzer Fahrzeit erreicht. Ideal für ärzterverwandte Nutzung (Arzt und physikalische Behandlungen im Haus) Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. **360 Tour:**

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZT4J> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |      |               |
|----------------|---|------|---------------|
| Miete          | € | 1400 | zzgl 20% USt. |
| Betriebskosten | € | 190  | zzgl 20% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 318  |               |

-----  
--

|              |   |      |  |
|--------------|---|------|--|
| Gesamtbetrag | € | 1908 |  |
|--------------|---|------|--|

-----

--

Heizwärme bedarf: 245.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.61