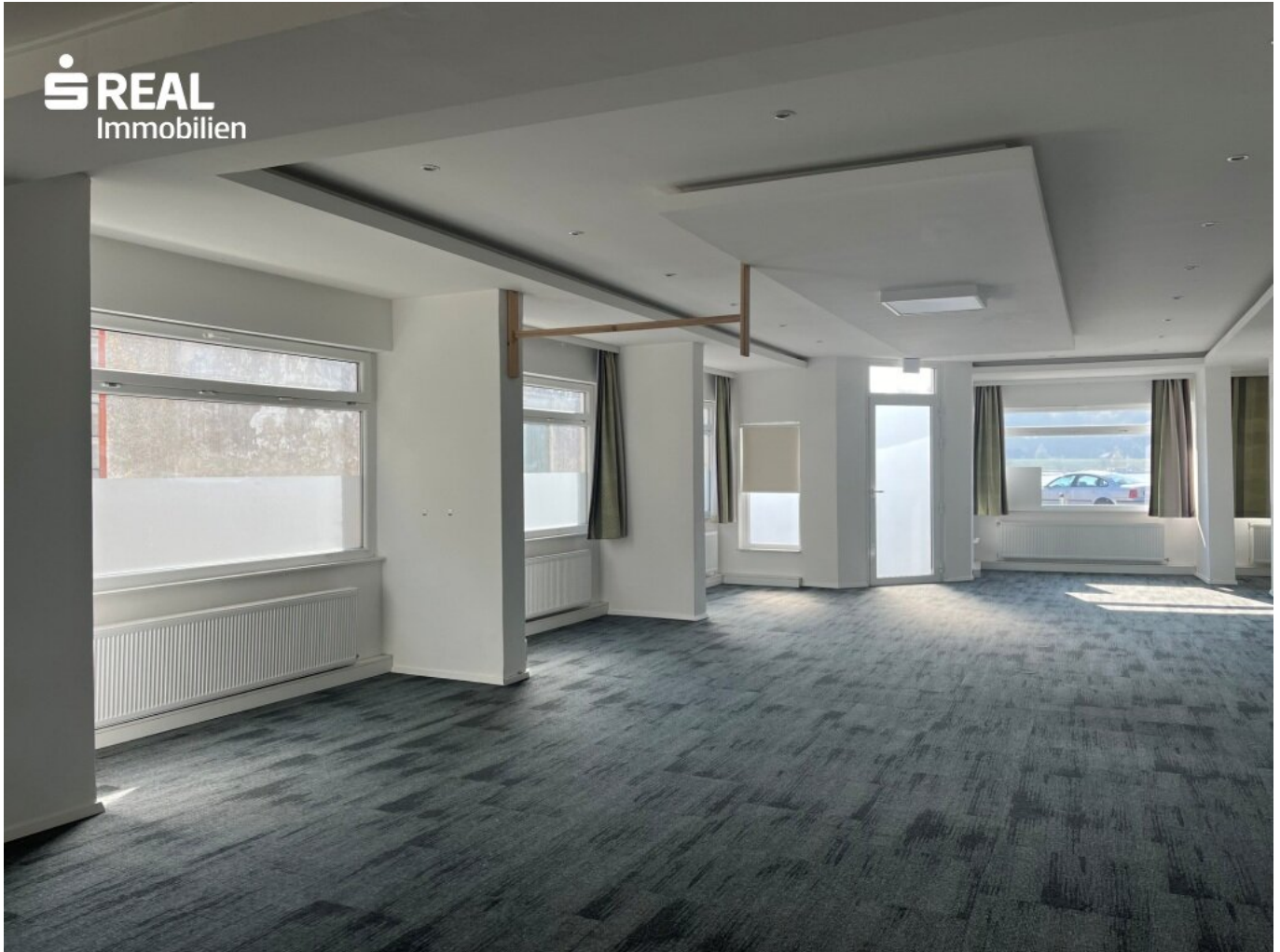


## Freuenzlage in Marbach an der Donau - ebener Eingang



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/69376**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3671 Marbach an der Donau
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	823,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,50 €
<b>Heizkosten:</b>	350,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges entspricht Akonto Strom

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

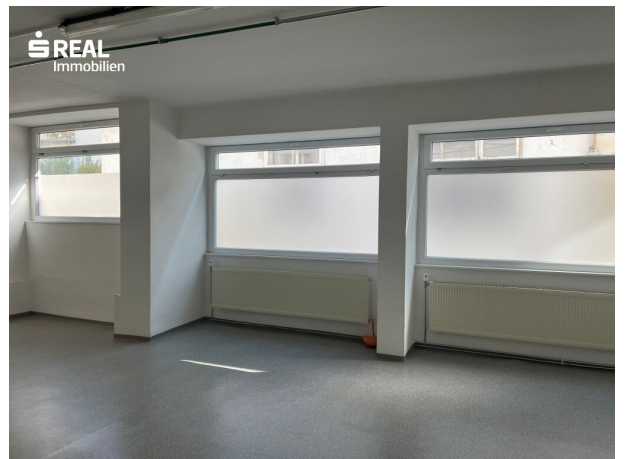
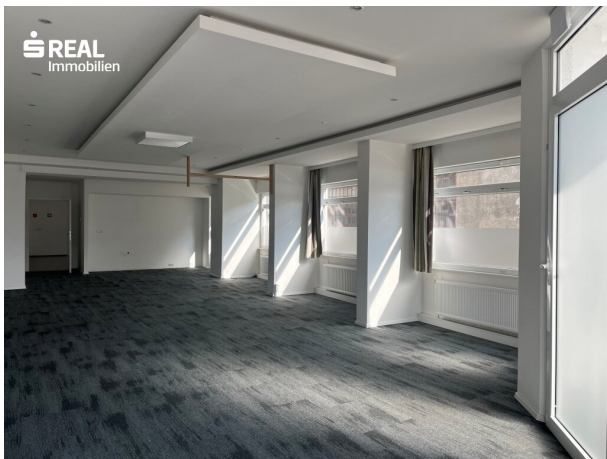


**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

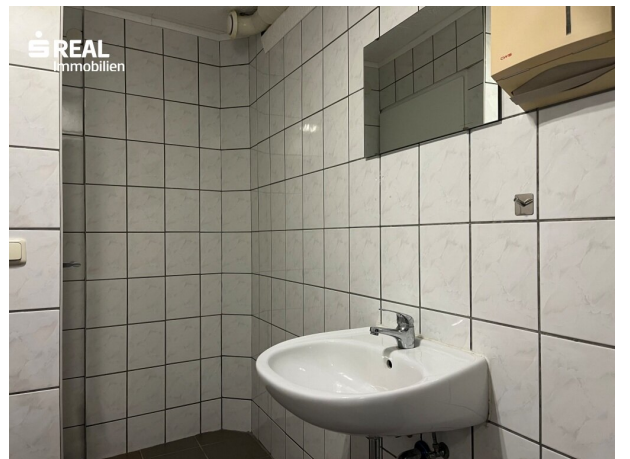
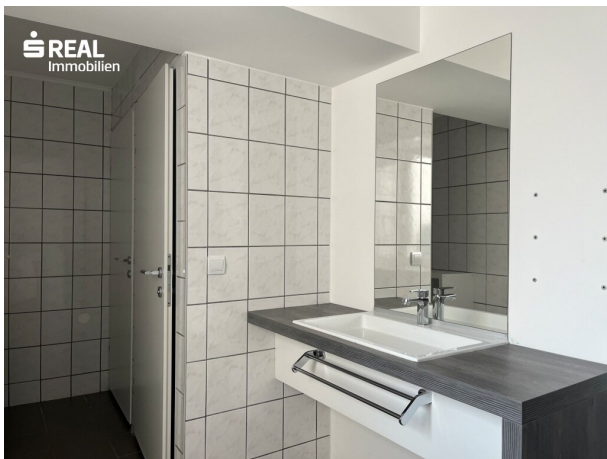


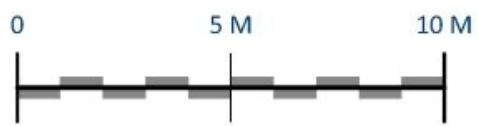
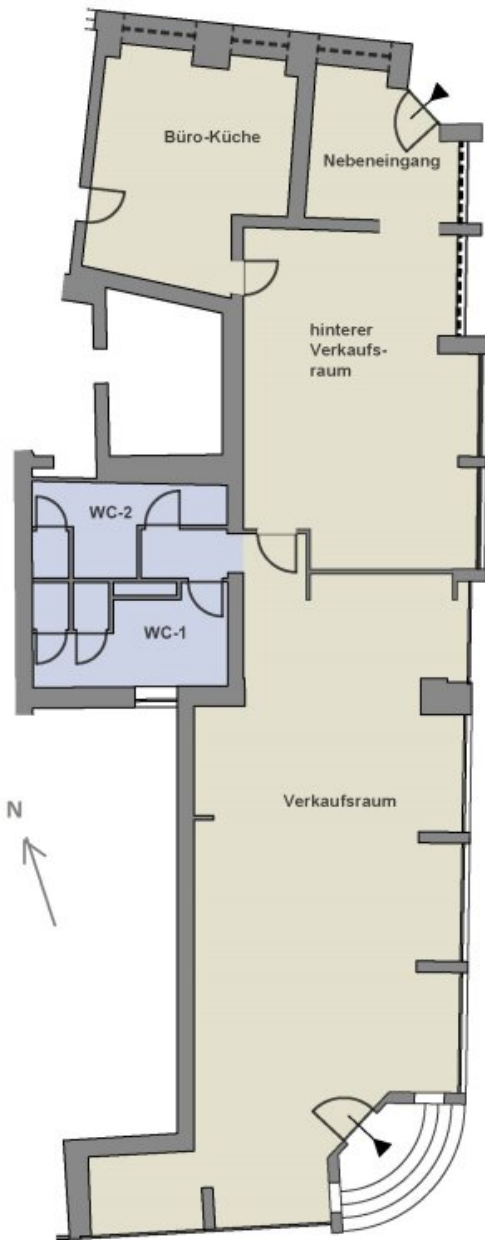




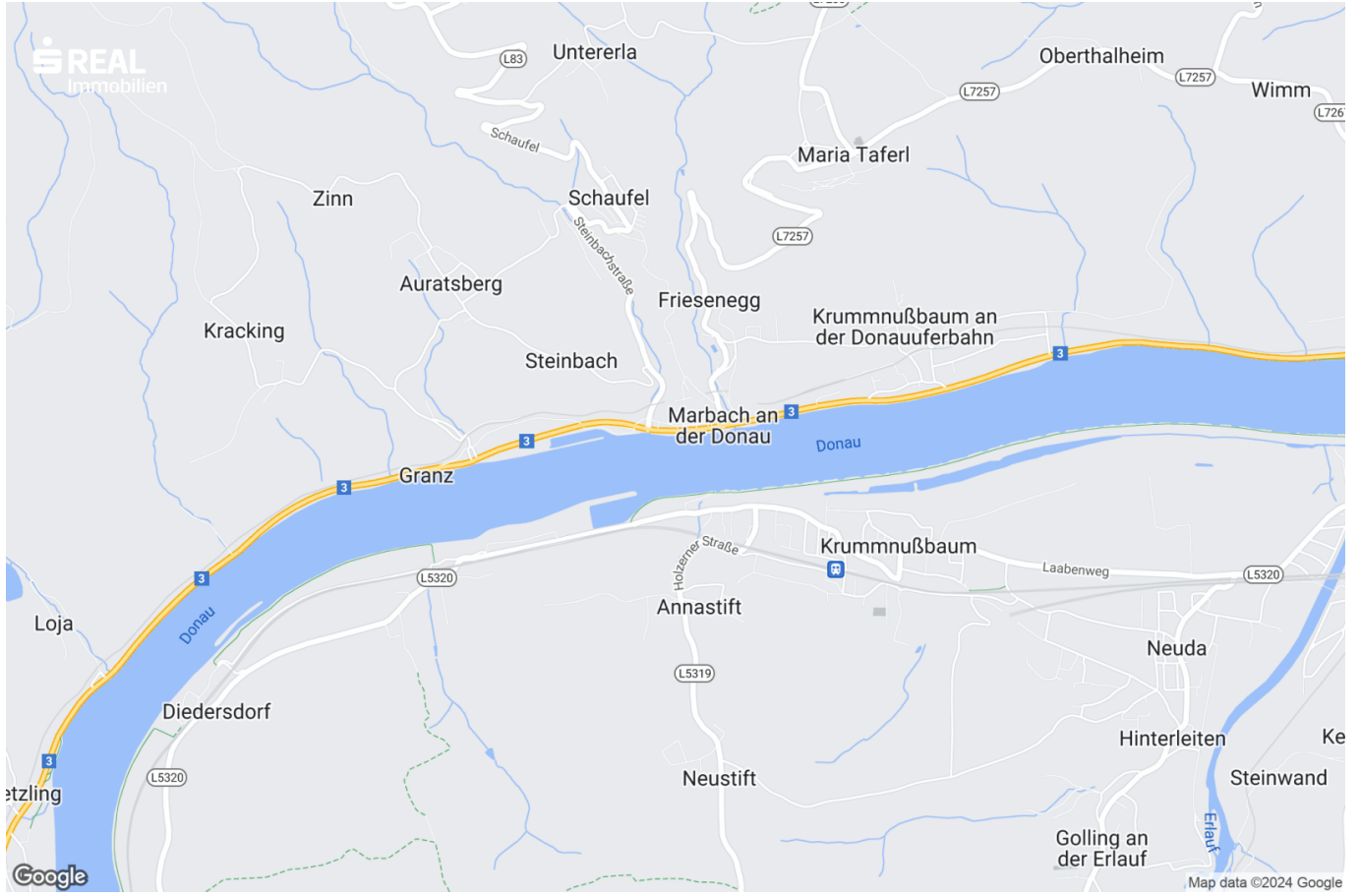








M: 1/100  
Datum: 2024-06-12  
Format A3





## Objektbeschreibung

Für Büro oder Praxis geeignet - durch die Lage an der Donau Bundesstraße bietet dieses Geschäftslokal eine werbewirksame Außenfront.

Es befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und ist vielseitig nutzbar. Mit 183 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf Straßenniveau der Marktstraße bietet es sich sowohl für den Verkauf als auch als Büro oder für Gesundheitsberufe an.

Parkplätze stehen vor dem Lokal zur Verfügung.

Heizung: Zentralheizung mit Öl.

Kosten:

Hauptmietzins: € 823,50

Akonto Betriebskosten: € 176,50

Akonto Heizung/Warmwasser: € 350,00

Akonto Strom: € 100,00

Es wird keine Umsatzsteuer verrechnet.

Kaution: 3.000,00

Befristung: vorerst 3 Jahre, gerne Verlängerung

Der Küchenblock kann gegen eine Ablöse vom Vormieter übernommen werden.

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir ihnen gerne ein Exposee mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per Mail zu.

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Erste Bank und Sparkassen! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3090481?accessKey=66b2>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap