

2100 Korneuburg | Einzelhandel | Objektnummer: 55803

## 100m<sup>2</sup> Geschäftslokal/Büro bei Korneuburg Ost | Parkplätze vor der Türe



Ihr Ansprechpartner

**Martin Dreisiebner**

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## 100m<sup>2</sup> Geschäftslokal/Büro bei Korneuburg Ost | Parkplätze vor der Türe



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Das ebenerdige Lokal mit ca. 100m<sup>2</sup> liegt unweit der Autobahnauffahrt Korneuburg Ost und direkt auf der Hauptstraße. Vor dem Geschäft gibt es Parkmöglichkeiten.

Befristung auf 5 Jahre

Hauptmietzins €950,--

Betriebskosten €85,--

Heizungsakonto €140,--

Nettomiete inkl. BK und Heizungsakonto €1.175,--

20% USt. €235,--

Bruttomiete €1.410,--

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	EG	Beziehbar:	sofort
WCs:	1	Mietdauer:	5 Jahre
		Heizung:	Zentralheizung

## Ausstattung

Räume:	Räume veränderbar	WCs:	Toilette
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.242,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	950,00 €	Vergebührung:	745,20 €
Betriebskosten:	85,00 €		
Umsatzsteuer:	207,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.242,00 €		

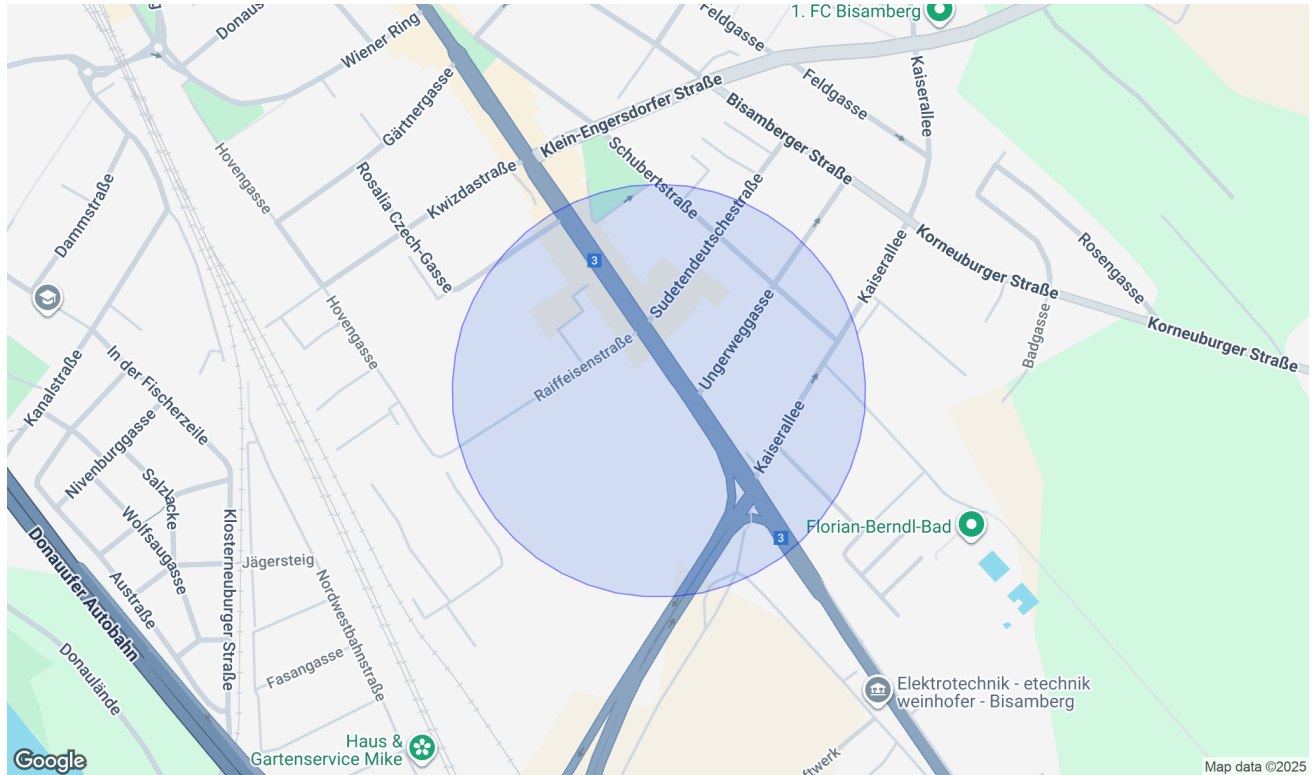
## Weitere Fotos





## Lage

2100 Korneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	5.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	9.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)