



#0001009111

VOLL AUSGESTATTETER FRISEURSALON MIT MÖGLICHKEIT AUF ERWEITERUNG FÜR MANIKÜRE & PEDIKÜRE

3462 Absdorf



Mietpreis: 700,00 €

Nutzfläche: 60,09 m²

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

In bester Frequenzlage von Absdorf, nahe dem Zentrum, gelangen diese hellen Gewerbeflächen in Form eines voll ausgestatteten Friseursalons zur sofortigen Eröffnung mit Möglichkeit auf Erweiterung (Maniküre & Pediküre) zur Vermietung. Das Geschäftslokal ist direkt von der Straße aus begehbar und bietet durchaus attraktive Schaufensterflächen.

Die Flächen liegen im Erdgeschoß und sind über wenige Stufen erreichbar, die Nutzfläche von ca. 60,09m² teilt sich in den Friseursalon, ein WC, einen Vorraum, eine separate Teeküche mit kleinem Aufenthaltsraum sowie ein separates Zimmer, welches die Möglichkeit der Erweiterung des Geschäftslokals beispielsweise für Maniküre & Pediküre bieten würde.

Ausreichend Parkmöglichkeiten sind vor dem Einfamilienhaus vorhanden.

Ich freue mich auf einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses interessante Projekt näherbringen zu dürfen.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Geschäftslokal, Studio / Atelier, Ausstellungsfläche, Gewerbe: Sonstiges, Praxis / Kanzlei
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 60 m ²
Verkaufsfläche	ca. 60 m ²
Bürofläche	ca. 60 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Gültig bis	01.01.0999
------------	------------

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	1
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	700,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	700,00 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	700,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	5.000,00 €

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Keine
Vertragsvergebühung	420,00 €



LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Absdorf hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt eingebettet zwischen Donauauen und einer der bekanntesten Weinregionen Österreichs, der Weinregion Wagram und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Liegenschaft liegt in einer kaum befahrenen Seitenstraße in einer der besten Wohnlagen von Absdorf.

In wenigen Gehminuten sind sowohl Zentrum als auch der Bahnhof mit bester Anbindung nach Tulln, Stockerau, Krems und Wien erreichbar. Der Ort bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Tankstellen und vieles mehr.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



GALERIE





"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

MAG. PETER FELLHOFER

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen
Immobilien**
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**Raiffeisen
Immobilien**
Maklerservice & Bewertung



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

