



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilientreuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

GESCHÄFTSLOKAL DIREKT IN DER MARKTGASSE



Außenansicht

Adresse: Marktgasse 9, 2130 Mistelbach

NUTZFLÄCHE

RD. 291 M²

Kaufpreis: 429.000€

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges **Geschäftslokal (Erdgeschoss: 291m², Rohdachboden: 40 m²) in absoluter Toplage** direkt in der **Marktgasse von Mistelbach**. Der **Standort ist stark frequentiert** durch den Branchenmix wie Tabak-Trafik, Textilreinigung, Juwelier, Geschenkartikel/Baselzubehör-Geschäft, Imbissstand, Nachhilfeinstitut und den **Wochenmarkt** mit Ständen und teilweise Liveprogramm und Ausschank **am Freitagvormittag**. Die Marktgasse wird von Fußgängern und Radfahrern Richtung Hauptplatz und Bahnhof genutzt und zum Abfahren vom Hauptplatz.

Highlights:

- ebenerdig und stufenlos
- große Auslagenfront
- hohe Fußgängerfrequenz
- guter Branchenmix als Nachbarn
- hell
- Potential durch Rohdachboden

Das Lokal wurde ehemals als **Blumengeschäft** genutzt und bietet aufgrund seiner durchdachten Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistung oder Gewerbe.

Der **große und breite Verkaufsraum** zur Marktgasse bietet durch die große Auslagenfront Sichtbarkeit und ideale Voraussetzungen für eine attraktive Warenpräsentation oder einen Servicebereich. Ergänzt wird das Lokal durch einen **hinteren Bereich**, der sich hervorragend für Beratungsbereich oder als Interner Bereich eignet.

Für eine Bäckerei/Cafe bietet sich der vordere Bereich als Verkaufsraum mit Theke und Imbissplätzen an und der hintere Bereich als Sitzbereich für die Kunden.

Ein besonderes Highlight ist das **großzügige Lager mit ca. 65 m²**, das ausreichend Platz für Waren, Materialien oder Betriebsausstattung bietet. Zusätzlich stehen **drei weitere Lagerräume** zur Verfügung, die eine optimale Organisation des Geschäftsbetriebs ermöglichen.

Für Mitarbeiter ist ein **separater Aufenthaltsraum** vorhanden. Weiters verfügt das Objekt **getrennte Damen- und Herren-WCs jeweils mit Waschtisch**.

Über eine **Treppe ist der Dachboden des Straßentrakts** zugänglich, dieser kann als Stauraum genutzt werden oder als Erweiterungsfläche zB für Personalräume.

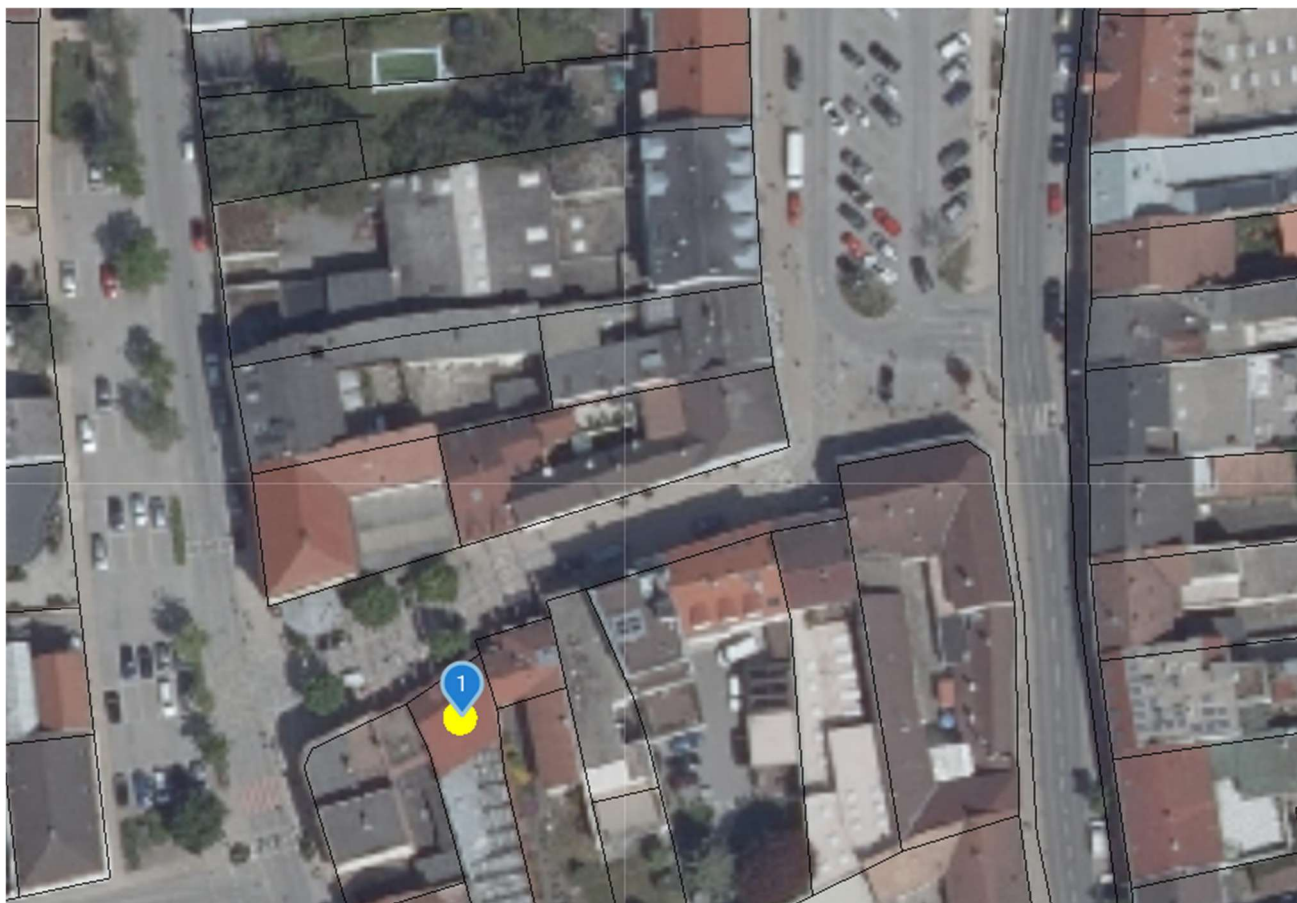
Das Objekt ist sanierungsbedürftig im Hinblick auf das Glasdach zwischen den Straßen- und Hoftrakt.

RAUMAUFTEILUNG

Verkaufsraum	rd. 89m ²
Glashaus Verkauf	rd. 64m ²
Glashaus Lager	rd. 65m ²
Lager	rd. 12m ²
Aufenthaltsraum	rd. 12m ²
Waschraum	rd. 4m ²
WC-Damen	rd. 1m ²
WC-Herren	rd. 2m ²
Best.Lager	rd. 31m ²
Best. Lager	rd. 11m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt bietet **exzellente Verkehrsanbindung**, Parkplätze am Hauptplatz und kurzer Weg zum Bahnhof. Mistelbach ist als Gesundheitsstandort, Einkaufsstadt, Bildungszentrum und Behördenstandort bekannt.

Am **Hauptplatz** befindet sich ein Supermarkt (Penny), eine Apotheke, mehrere Banken und weitere **Einkaufsmöglichkeiten**, dieser ist zu Fuß nur 2 Minuten entfernt.

Für die **ärztliche Versorgung steht Ihnen das Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**, Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken in rd. 10 Fahrminuten zur Verfügung.

In unter 5 Gehminuten erreicht man:

- Busbahnhof Mistelbach Hauptplatz
- Hauptplatz Mistelbach (Supermarkt Penny, Bäckereien, Drogeriemarkt Bipa, Restaurants & Cafés, Banken, Apotheke etc.)
- Allgemeinmediziner, Fachärzte
- Fitnesscenter Clever Fit
- Stadtbibliothek und Stadtsaal
- Post, Paketshop

In unter 10 Gehminuten erreicht man:

- S-Bahnhof Mistelbach Stadt (in 38 Fahrminuten bei der U1 Leopoldau, in 60 Fahrminuten in Wien Mitte)
- Stadtpark
- Kino
- Polizeiinspektion Mistelbach

Entfernungen

- **Nach Wien**

mit dem Auto: 30 Fahrminuten bis Stadtgrenze

mit dem Zug: 38 Fahrminuten nach Wien Leopoldau (U1), 60 Fahrminuten nach Wien Mitte

- **Nach Brünn**

mit dem Auto: 70 Fahrminuten

- **Nach Bratislava**

mit dem Auto: 80 Fahrminuten

Freizeitangebot:

- Sportzentrum (Fußball, Football, Tennis, Asphaltstockschießen)
- Weinlandbad (Freibad)
- Fitnesscenter Wander- und Radwege
- Lokale und Kaffees
- öffentlicher Kinderspielplatz in kurzer Gehdistanz von der Wohnhausanlage

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 120m
Schule	Ca. 130m
Kindergarten/KiTa	Ca. 160m
Ärztliche Versorgung	Ca. 170m
Bushaltestelle	Ca. 200m
Autobahn	Ca. 7km
Bahnhof	Ca. 650m

DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Lokal
Adresse	Marktgasse 9, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	429.000€
Maklerprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt (12.870€ zzgl. 20% Ust)
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Nutzfläche	Ca. 219m²
Anzahl separater WCs	2

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	25.11.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	372,00 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	3,83
Energieträger	Gas



Außenansicht



Eingangsbereich



vorderer Bereich



vorderer Bereich



vorderer Bereich



vorderer Bereich



vorderer Bereich



vorderer Bereich



hinterer Bereich



hinterer Bereich



hinterer Bereich



hinterer Bereich



hinterer Bereich



Küche



Küche



Aufenthaltsraum



Aufenthaltsraum



Rohdachboden Aufgang



Rohdachboden Aufgang



Rohdachboden



Rohdachboden



Rohdachboden



Kühlkammer



WC Anlagen

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 12.870,00 zzgl. 20% USt an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.