ZUR MIETE · 9133 SITTERSDORF · AB SOFORT

Raum für Ihren nächsten Erfolg.

Helles, barrierefreies Geschäftslokal mit 70,71 m², hoher Raumhöhe und 2 fixen Parkplätzen.

STARTKLAR-AKTION **599 € brutto/Monat in den ersten 3 Monaten**
danach 899 € brutto/Monat inkl. BK-/Heizkostenpauschale und 2 Parkplätzen

Besichtigung nach Vereinbarung · **m.suschetz@mssolutions.at**; **Mobil:** +43 (0)664 211 5482

DAS OBJEKT

Viel Fläche. Klare Kosten. Sofort verfügbar.

Die Einheit liegt im Erdgeschoss eines ca. 2004 errichteten Gewerbeobjekts in 9133 Sittersdorf. Die große Fensterfront, die angenehme Raumhöhe und der direkte Zugang schaffen einen professionellen Auftritt - vom ersten Kundentermin an.

Merkmal	Angabe
Nutzfläche	ca. 70,71 m²
Objekttyp	Geschäfts-/Ladenlokal, Büro oder Praxis
Verfügbarkeit	ab sofort
Mietdauer	unbefristet
Zugang	Erdgeschoss, barrierefrei, eigener Eingang
Parken	2 fix zugeordnete Stellplätze inklusive
Heizung	Zentral-/Ölheizung; in der Pauschale enthalten
Energie	HWB ca. 86 kWh/m²a, Klasse C (laut Unterlagen)

STARKES ARGUMENT Die Regelmiete von 899 € brutto umfasst die Betriebs- und Heizkostenpauschale sowie 2 Stellplätze. Strom wird vom Mieter separat angemeldet und bezahlt.

Reale Raumansicht; ausschließlich lose Gegenstände wurden aus dem Foto entfernt.

NUTZUNGSIDEEN

Aus leerer Fläche wird Ihr eigener Auftritt.

Der große, helle Hauptraum lässt sich flexibel zonieren. Besonders attraktiv ist die Einheit für persönliche Dienstleistungen und Betriebe, die Sichtbarkeit, Kundenparkplätze und einen unkomplizierten Start suchen.

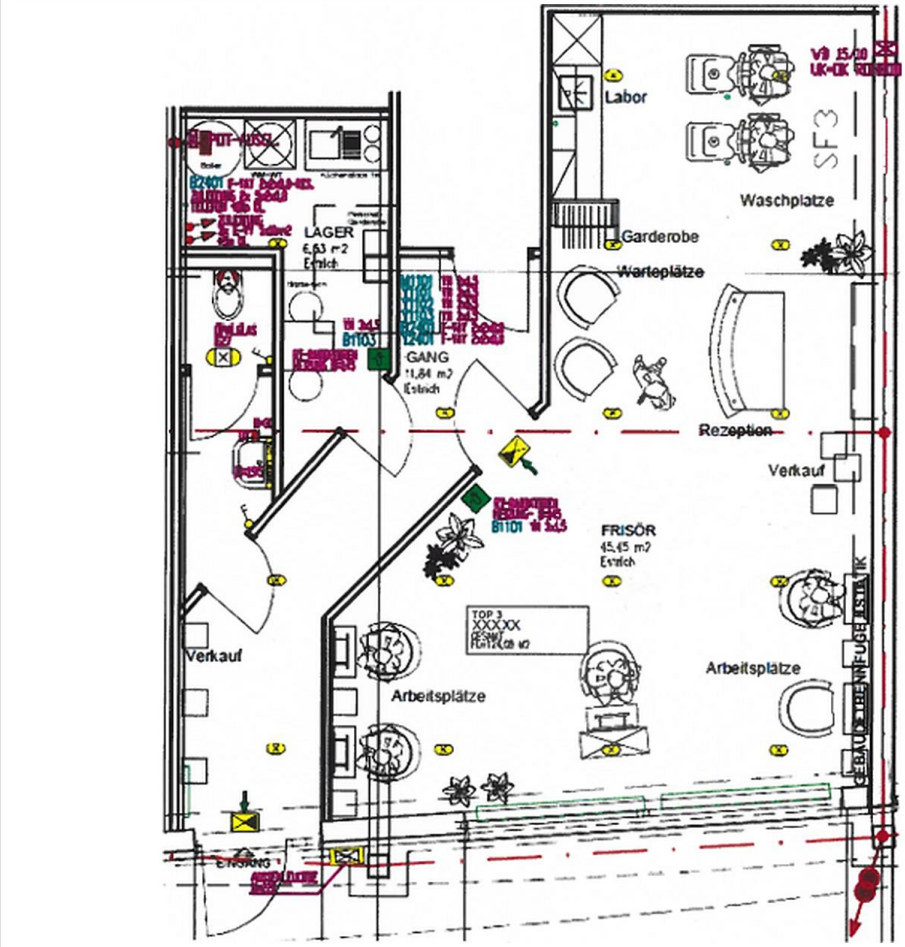
- **Beauty & Haare:** Friseur, Barber, Kosmetik, Nagel-, Lash- oder Make-up-Studio
- **Praxis & Wohlbefinden:** Massage, Therapie, Beratung oder Gesundheitsdienstleistung
- **Büro & Service:** Agentur, Versicherungsbüro, Coaching, Schulung oder Freelancer-Büro
- **Verkauf & Präsentation:** Boutique, Schauraum, Atelier, Foto- oder Content-Studio

Unverbindliche Visualisierung. Möblierung ist nicht Bestandteil des Mietgegenstands.

WICHTIG Die konkrete gewerbliche Nutzung und allenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Interessenten vor Vertragsabschluss zu prüfen.

GESCHÄFTSLOKAL SITTERSDORF

GRUNDRISS LAUT KAUFVERTRAG



70,71 m² Nutzfläche · Erdgeschoss · eigener Eingang

Die eingezeichnete Salonmöblierung zeigt die damalige Nutzungsidee.
Maßgeblich sind Mietvertrag, Naturmaß und der besichtigte Ist-Zustand.

Kontakt: m.suschetz@mssolutions.at

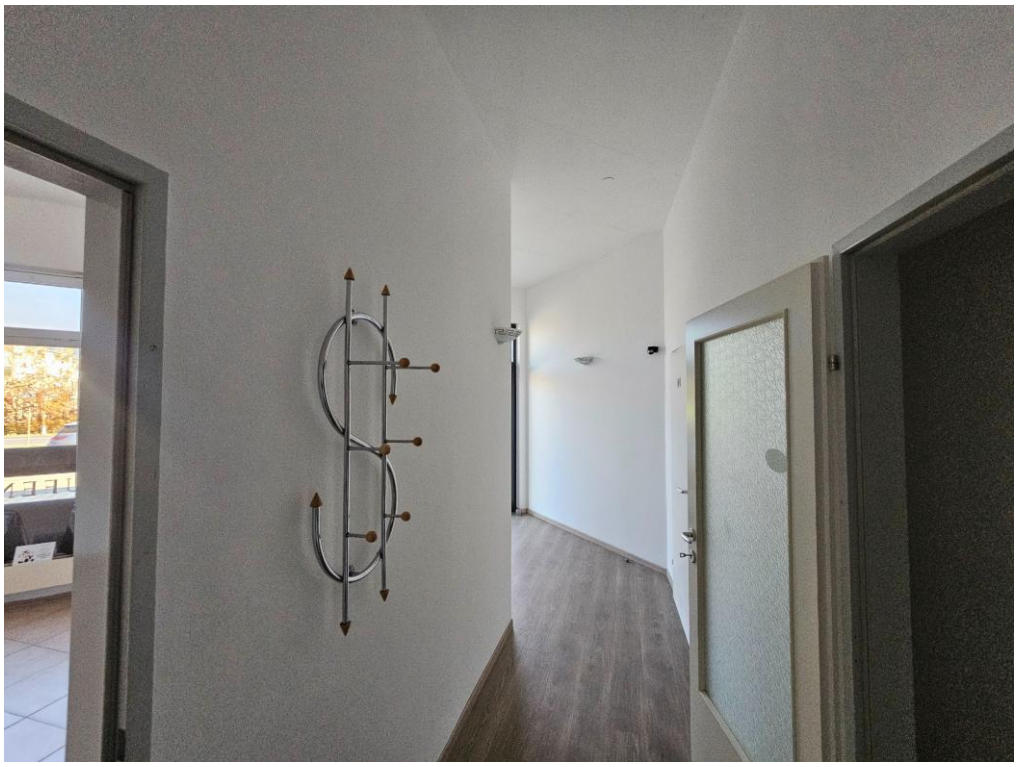
Grundlage: vom Eigentümer bereitgestellter Kaufvertrags-Grundriss. Keine generative Veränderung der Raumstruktur.

AUSSTATTUNG

Startklar für Dienstleistung, Studio oder Büro.

- **Heller Hauptraum:** große Fensterflächen, hohe Raumwirkung und pflegeleichter Fliesenboden
- **Friseur-Vorbereitung:** Wasser- und Abflussanschlüsse für Waschplätze sind vorhanden
- **Teeküche:** Küchenzeile mit Spüle, Kochfeld, Stauraum und Anschlüssen
- **Sanitär & Nebenräume:** WC mit Handwaschbecken sowie Vorraum/Gang und Lager-/Nebenbereich
- **Professioneller Betrieb:** Hausverwaltung, Winterdienst und allgemeine Hausbetreuung sind im vorgesehenen Mietmodell berücksichtigt
- **Sichtbarkeit:** straßenseitige Fensterfront bietet Fläche für einen gut erkennbaren Firmenauftritt

IST-ZUSTAND Die realen Fotos dokumentieren die derzeit leere Fläche. Eingezeichnete oder visualisierte Möbel dienen ausschließlich als Nutzungsvorschlag.



Übergang vom Hauptraum zum Vorraum und Nebenbereich.

MIETE & KONTAKT

Jetzt starten - mit 900 € Mietvorteil.

Die Aktion reduziert die Anlaufkosten, ohne später eine komplizierte Preisstruktur zu erzeugen: drei Monate günstig starten, danach mit einer klaren Brutto-Regelmiete weiterarbeiten.

599 € BRUTTO/MONAT

in den ersten 3 Monaten · danach 899 € brutto/Monat

Direkte Mietersparnis in der Startphase: 900 €

Monatliche Kosten	Betrag
Hauptmietzins netto	540,00 €
BK-/Heizkostenpauschale netto	209,17 €
Netto gesamt	749,17 €
20 % USt	149,83 €
Brutto-Regelmiete	**899,00 €**

Kaution & Vertragsrahmen

- **Kaution:** 2.000 €; im Rahmen der Aktion nach Vereinbarung in 2 Raten zu je 1.000 € zahlbar
- **Inklusiv:** Betriebs- und Heizkostenpauschale, 2 fixe Stellplätze, Hausverwaltung und Winterdienst
- **Separat:** Strom ist vom Mieter anzumelden und direkt zu bezahlen
- **Mietdauer:** unbefristet; Bezug ab sofort

BESICHTIGUNG VEREINBAREN

Markus Suschetz · MS Solutions

m.suschetz@mssolutions.at; **Mobil:** +43 (0)664 211 5482

Dieses Exposé dient der Erstinformation. Angaben nach bestem Wissen; Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten. Verbindlich sind Mietvertrag, übergebene Unterlagen und der besichtigte Ist-Zustand. Aktionskonditionen gelten nur bei Neuabschluss während der laufenden Aktion und vorbehaltlich individueller Vereinbarung.