

## **Geschäftslokal in Top-Lage gegenüber des Leibnitzer Hauptplatzes**



Eingang

**Objektnummer: 7314/344**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmiedgasse 2
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	179,43 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	45,50 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	133,93 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	828,02 €
Kaltmiete	1.224,21 €
Betriebskosten:	396,19 €
USt.:	244,84 €
Provisionsangabe:	

1,5 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Kothmüller**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg



GREAT SALES  
COMMERCIAL REAL ESTATE



GREAT SALES  
COMMERCIAL REAL ESTATE

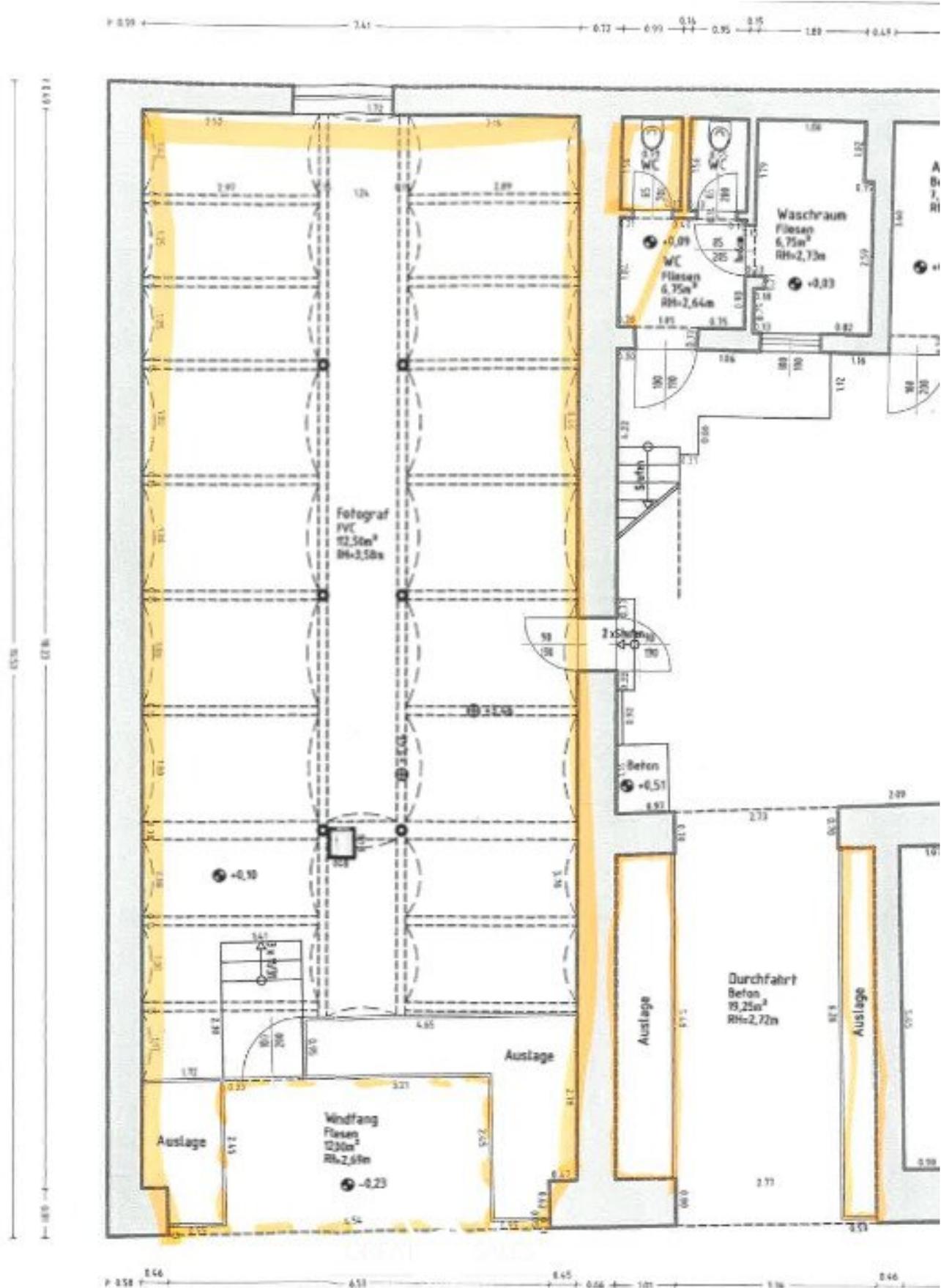


GREAT SALES  
COMMERCIAL REAL ESTATE









## Objektbeschreibung

In Leibnitz, direkt gegenüber dem lebhaften **Hauptplatz**, (Schmiedgasse 2) steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal zur Verfügung. Mit einer Gesamtfläche von **179,43 m<sup>2</sup>** bietet dieses Objekt nicht nur ausreichend Raum, sondern auch eine **erstklassige Werbefläche**, die Ihre Produkte und Dienstleistungen perfekt in Szene setzt.

Das Herzstück des Lokals bildet die Verkaufsfläche mit großzügigen **112,50 m<sup>2</sup>**. Die großen Schaufenster bieten mit einer Fläche von **10,31 m<sup>2</sup>** und **9,01 m<sup>2</sup>** ideale Bedingungen für eine auffällige Präsentation Ihrer Werbung bzw. Ihrer Produkte. Diese Schaufensterflächen sind besonders wertvoll, da sie sich **direkt an die Straße anschließen** und somit **beste Sichtbarkeit für Laufkundschaft garantieren**.

Zudem verfügt das Geschäftslokal über eine **Toilette** (2,11 m<sup>2</sup>) und **zwei praktische Lagerräume** im 1. Stock, für die lediglich die Betriebskosten anfallen. Diese zwei **Lagerräume (45,50 m<sup>2</sup>)** sind ideal, um Ihre Waren effizient zu verstauen.

**Die hervorragende Lage macht dieses Geschäftslokal besonders attraktiv für:**

**Einzelhandel** (z.B. Mode, Elektronik, Geschenkartikel)

**Büro- oder Dienstleistungsbetriebe** (z.B. Versicherungen, Reisebüros)

**Gastronomiebetriebe** (z.B. Café, Bistro)

**Wellness- und Beautyangebote** (z.B. Friseur, Kosmetikstudio)

**Studio** (z.B. Joga, Hip Hop)

**Lebendiger Hauptplatz:** Leibnitz' Hauptplatz zieht täglich zahlreiche Besucher an. Ein Geschäftslokal in dieser Lage bedeutet maximale Sichtbarkeit und hohe Frequenz von Laufkundschaft.

**Verkehrsgünstige Lage:** Leibnitz ist gut an die Südautobahn (A9) angebunden und nur 15-20 Minuten von Graz entfernt. Das macht es sowohl für Kunden als auch für Geschäftspartner leicht erreichbar.

**Attraktive Werbemöglichkeiten:** Die zentrale Lage direkt gegenüber vom Hauptplatz bietet eine hervorragende Möglichkeit, Ihr Geschäft durch großflächige Schaufensterwerbung ins

beste Licht zu rücken. Nutzen Sie diese einmalige Chance, um Ihre Geschäftsideen in einer der besten Lagen von Leibnitz zu verwirklichen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <50m

Krankenhaus <1.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <400m

Höhere Schule <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <125m

### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <100m

Post <350m

Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <325m

Autobahnanschluss <3.675m

Bahnhof <700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap