

**DIREKT AM HAUPTPLATZ! ERSTBEZUG! SMARTE  
GEWERBEFLÄCHE!**



**Objektnummer: 277530**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 8330 Feldbach         |
| <b>Zustand:</b>              | Erstbezug             |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 195,24 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 2.440,50 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 2.733,36 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 12,50 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 292,86 €              |
| <b>Heizkosten:</b>           | 214,76 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Schantl, BA, MSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

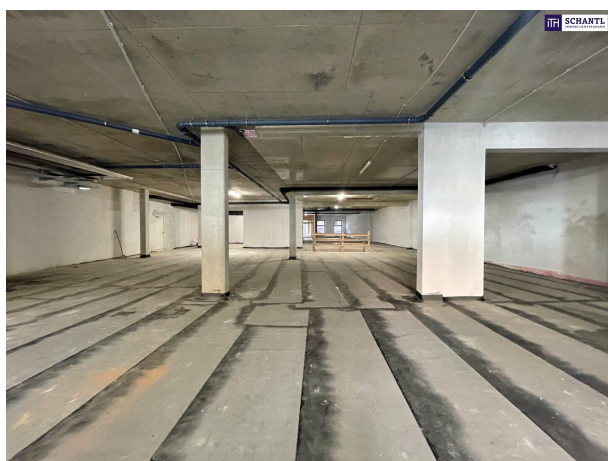
T 0043 664 54 11 047  
H 0043 664 42 44 933

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















**Vorsicht!**  
Vorliegende Pläne sind nur zur Orientierung zu verstehen. Die  
Richtigkeit der Grundstücksdaten ist nicht zu garantieren.  
Im Rahmen der Grundstücksdaten ist nicht zu garantieren,  
dass die Angaben mit den tatsächlichen Verhältnissen  
übereinstimmen. Die Angaben sind nur zur Orientierung zu verstehen.

## Objektbeschreibung

### DIREKT AM HAUPTPLATZ! ERSTBEZUG! SMARTE GEWERBEFLÄCHE!

Im **Feldbacher Stadtzentrum** stehen rund **1.130 m<sup>2</sup> repräsentative Gewerbeflächen** im Erdgeschoß zur Vermietung. Die zentrale Lage und Infrastruktur wird Sie begeistern!

Eine **hervorragende Sichtbarkeit** und **hohe Frequenz** garantieren die besten Voraussetzungen für eine Vielzahl von Unternehmenskonzepten! Die Top-Ausstattung punktet unter anderem mit einer Klimaanlage und Fußbodenheizung. Die Ausführung kann auf Ihr persönliches Raumkonzept angepasst werden. Diese geniale Einrichtung ermöglicht **reduzierte Betriebs- und Heizkosten**, die sich auf gesamt nur EUR 2,60/m<sup>2</sup> netto belaufen.

Der Mietzins der Nutzfläche hält sich bei niedrigen EUR 12,50/m<sup>2</sup> netto inkl. Wunschboden. Die Übergabe ist mit oder ohne Estrich und Bodenbelag möglich. Sanitäranlagen sind an vier Stellen möglich - die Ausführung folgt nach Wunsch des Kunden - so können Sie die Einrichtung selbst bestimmen! Ausreichend Kundenparkplätze stehen Ihnen direkt vor der Türe am Hauptplatz zur Verfügung.

### FACTS

- Rund 1.130m<sup>2</sup> Nutzfläche, in vier Einheiten teilbar
- 4 Eingänge mit automatisch öffnenden Glasschiebetüren
- Mietpreis € 12,50/m<sup>2</sup> netto inkl. Wunschboden
- niedrige Betriebskosten € 1,50/m<sup>2</sup> netto
- geringe Heizkosten € 1,1/m<sup>2</sup> netto
- Hohe Geschäftsräume mit rund 3,5m Raumhöhe

- 5 Mitarbeiterparkplätze um je € 25,- netto p. M. zugehörig

## HIGHLIGHTS

- Hochfrequenzlage
- Zentrum
- Beste Sichtbarkeit
- Erstbezug
- E-Tankstelle vor der Türe
- ausreichend Parkplätze
- Raum zur Selbstgestaltung
- hochwertige Ausstattung
- kurzfristig verfügbar
- provisionsfrei

WOW!! Profitieren Sie von einer **doppelten Kundenfrequenz!!** Der Zugang zu Ihrer neuen Gewerbefläche ist vom Hauptplatz + von der Bürgergasse möglich.

**Worauf noch warten? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap