

**Sichtbarkeit. Frequenz. Flexibilität. Gewerbefläche in der
Marktpassage Spielberg**



Objektnummer: 6409/614

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminster

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktpassage
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Nutzfläche:	190,55 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	564,70 €
Heizkosten:	360,77 €
USt.:	185,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebminger

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

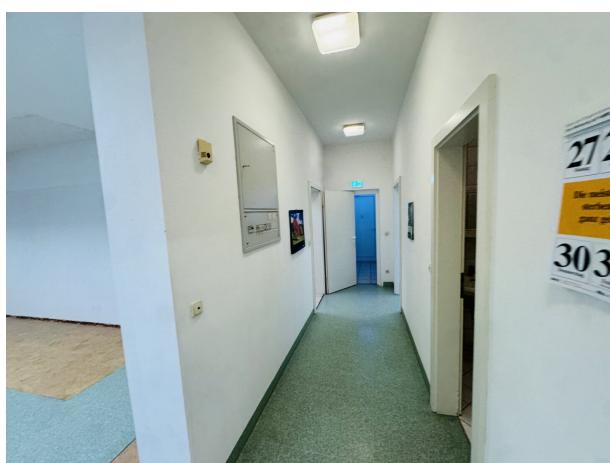
T +43351244159
H +43 676 96 15 999



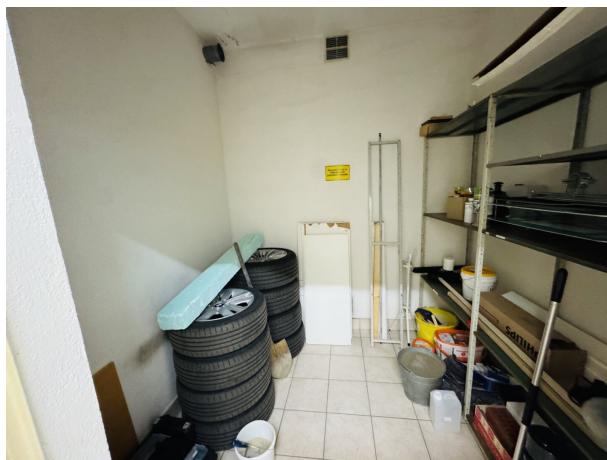








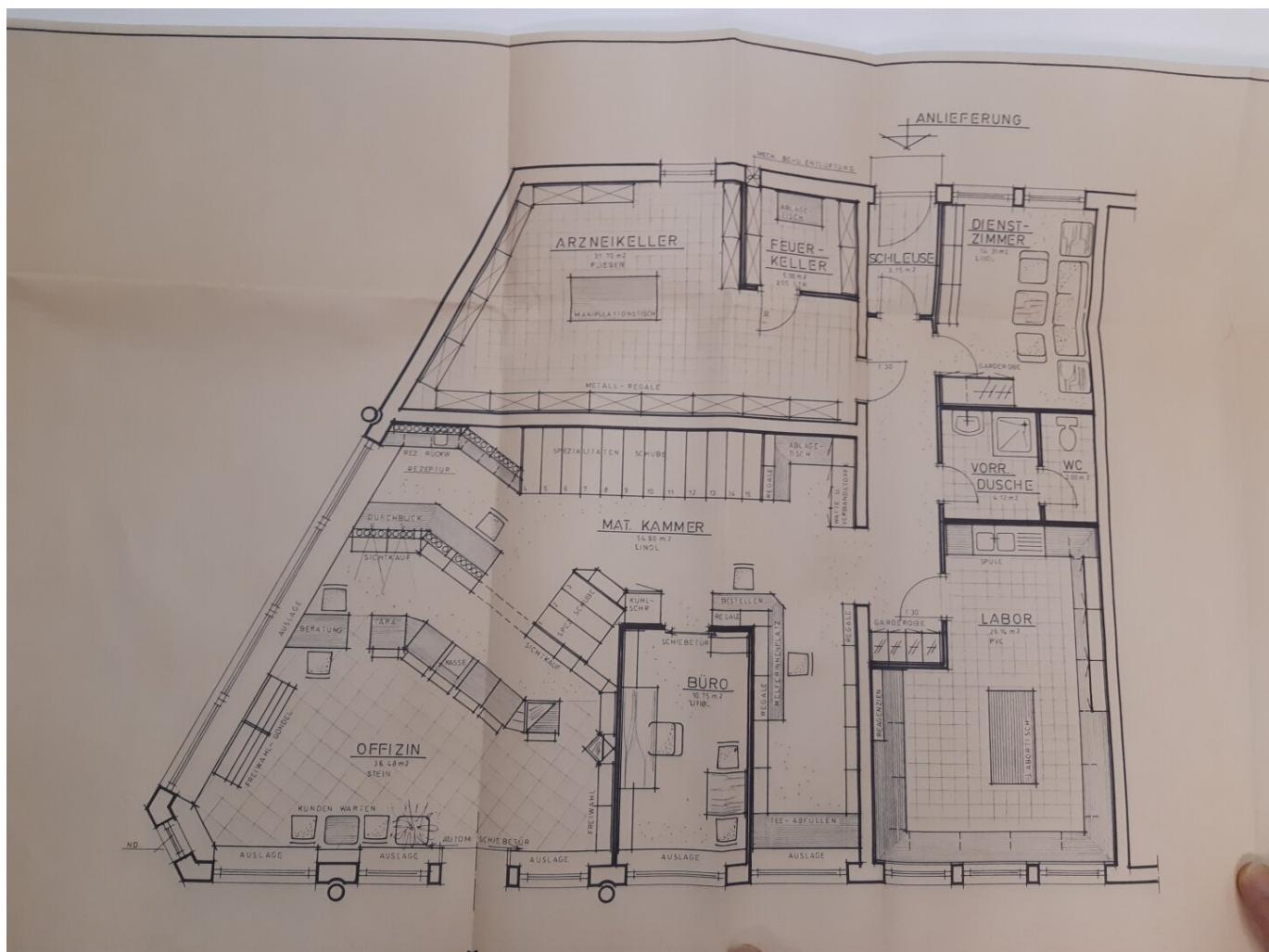




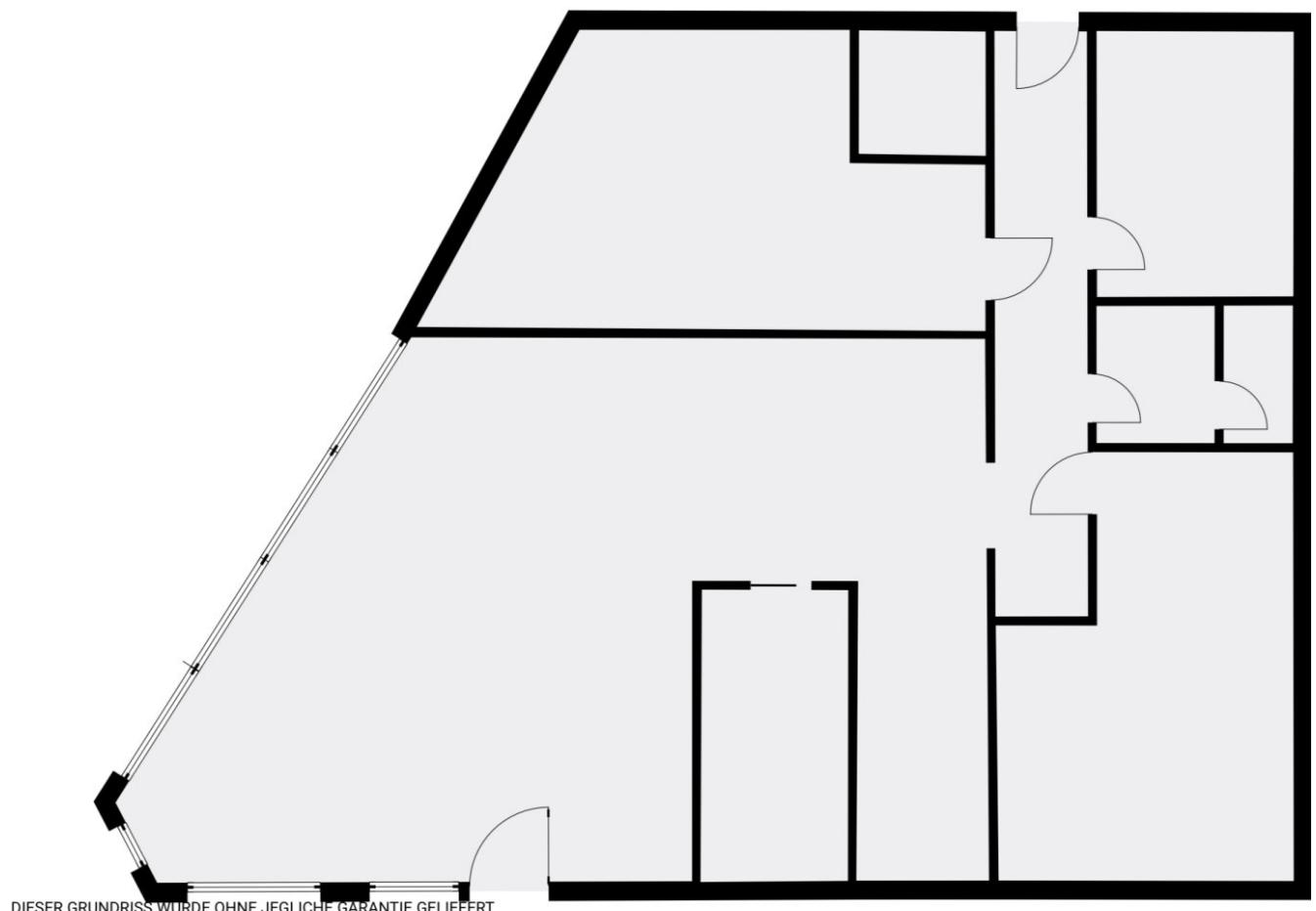








▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT





▼ Appartement Spielberg



Objektbeschreibung

Diese rund 191 m² große Gewerbefläche liegt **direkt in der Marktpassage Spielberg** und überzeugt durch **hohe Frequenz, beste Sichtbarkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**. Die ehemalige Apotheke verfügt über einen **großzügigen, hellen Verkaufsraum** sowie mehrere funktionale Nebenräume und bietet damit eine ausgezeichnete Basis für unterschiedlichste Konzepte.

Ideal geeignet für **Einzelhandel, Büro- und Shared-Office-Konzepte, Dienstleistungsbetriebe oder gewerbliche Sondernutzungen**.

Raumaufteilung

- Großer Empfangs- bzw. Verkaufsraum mit **breiten Fensterflächen und hoher Sichtbarkeit**
- Separates Büro im vorderen Bereich
- Großzügiges ehemaliges Labor – **flexibel nutzbar als Büro, Studio oder Arbeitsraum**
- Badezimmer mit Dusche
- Weiterer Raum im hinteren Bereich, ideal als Büro oder Pausenraum
- Lager-/Arzneikeller **auf gleicher Ebene**

Vorteile & Ausstattung

- Top-Lage **in der Marktpassage Spielberg**
- Große Schaufensterflächen
- **Hohe Nutzungsvielfalt** durch flexible Raumstruktur
- Helle, offene Räumlichkeiten
- Lager auf derselben Ebene
- Anpassbar an individuelle Konzepte und Betriebsgrößen

- Heizung: Fernwärme – effizient, zuverlässig und wartungsarm.

Geeignet für

Diese vielseitige Gewerbefläche eignet sich durch ihre Größe, Lage und flexible Raumstruktur für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- **Shared Office / Co-Working**

Ideal für mehrere Arbeitsplätze, Einzelbüros oder flexible Arbeitsplatzmodelle. Die großzügige Fläche ermöglicht eine klare Zonierung und fördert Austausch sowie effizientes Arbeiten.

- **Einzelhandel**

Perfekt für Verkaufs- oder Schauraumkonzepte dank großer Schaufensterflächen und hoher Kundenfrequenz in der Marktpassage.

- **Therapie-, Kosmetik- oder Gesundheitsstudio**

Gut geeignet für Praxisräume, Behandlungszimmer oder Studios durch Nebenräume, Sanitärbereich und Sanitäranlagen.

- **Dienstleistungs- und Beratungsbetriebe**

Optimal für Agenturen, Büros, Kanzleien oder Unternehmen mit regelmäßigem Kundenverkehr.

- **Kreativ- oder klassische Büronutzung**

Attraktiv für Architekten, Designer, Start-Ups oder Projektbüros mit flexiblen Arbeitszonen.

- **Temporäre Apartment-Vermietung im Gewerbe (Kurzzeitnutzung)**

Geeignet für die Nutzung als **gewerblich betriebene Apartmentlösung mit 5–6 separaten Zimmern**, gemeinsamer Küche, Wohnbereich und Sanitärfächern. Ideal für **Eventbesucher, Geschäftsreisende, Monteure** oder Personen mit kurzfristigem Wohnbedarf von **1 Tag bis zu mehreren Wochen**, vergleichbar mit dem Konzept von Serviced Apartments oder Airbnb.

Die Immobilie bietet ein außergewöhnlich hohes Maß an Flexibilität und eignet sich sowohl für

Eigennutzer als auch für Investoren mit klarer Nutzungsidee.

Gerne informieren wir Sie persönlich über Details und Besichtigungsmöglichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap