

*****Historische Gewerbefläche mit 205 m² Top 2*****



RE/MAX

02_Top2

Objektnummer: 3812/363

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Niklasdorf
Baujahr:	944
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	205,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 198,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Kaltmiete (netto)	1.435,00 €
Kaltmiete	1.722,00 €
Miete / m²	7,00 €
Betriebskosten:	287,00 €
Heizkosten:	217,00 €
Provisionsangabe:	

6.685,20 € inkl. 20% USt.

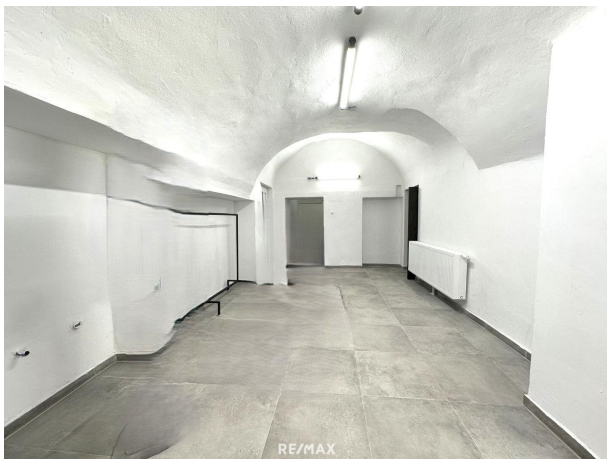
Ihr Ansprechpartner

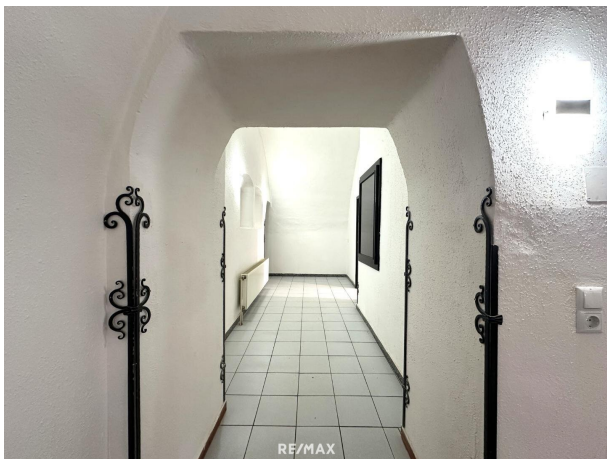


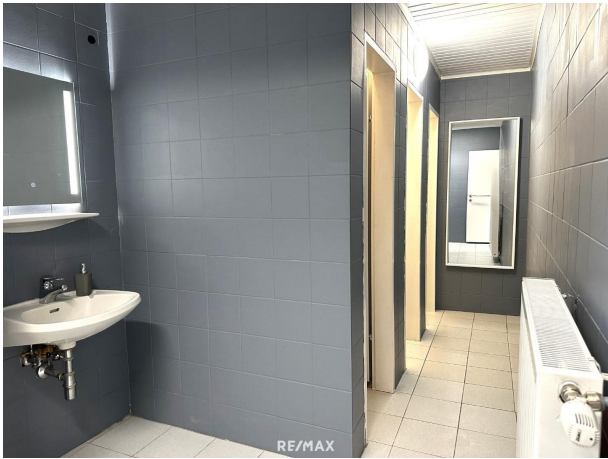
Jörg Kapfer

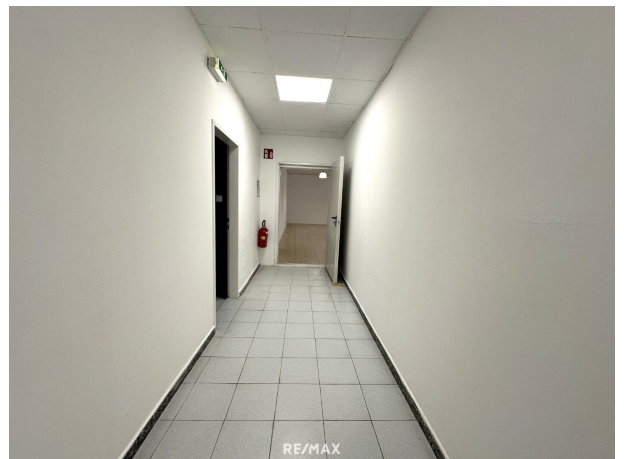
REMAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg

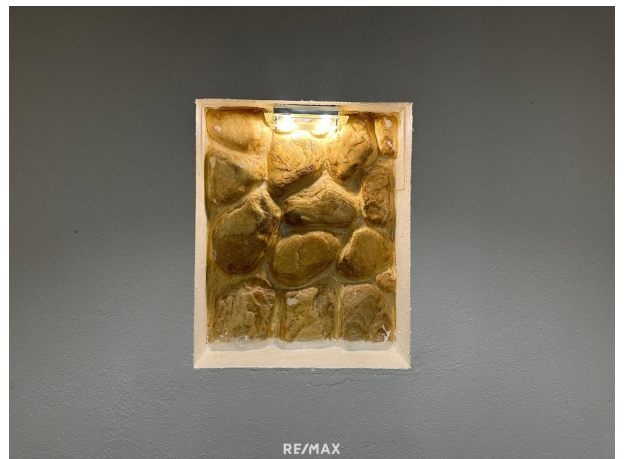
T 06603819192

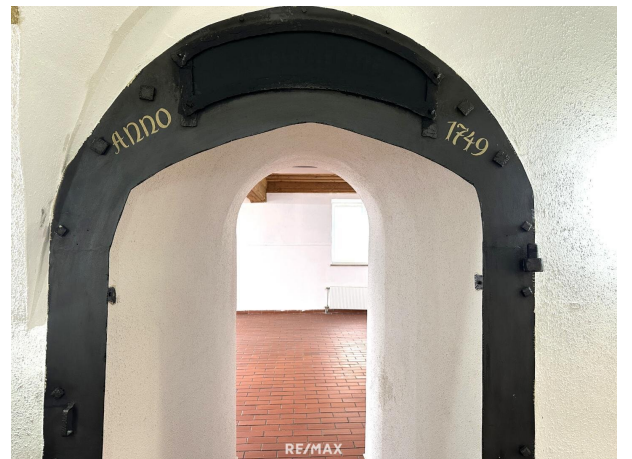


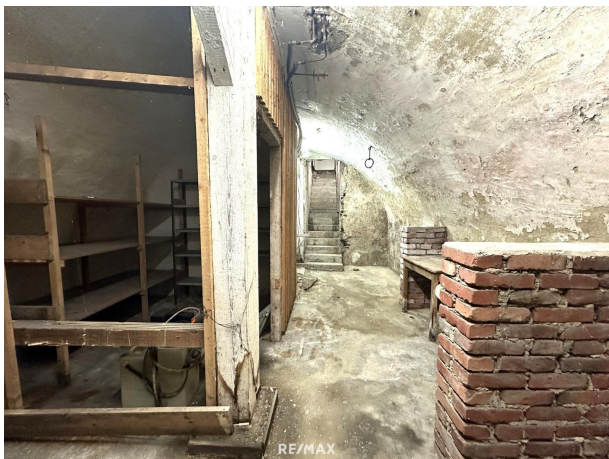














Objektbeschreibung

*****Historische Gewerbefläche mit 205 m² Top 2*****

Ehemaliges Gasthaus | Erstnennung 944 n. Chr. | Einzigartiges Ambiente

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gewerbeeinheit mit **205 m²** befindet sich in einem historischen Gebäude mit urkundlicher Erwähnung bis ins Jahr **944 n. Chr.**

Die Einheit war ehemals als Gasthaus geführt. Der gesamte Gastronomiebereich wurde vollständig rückgebaut, sodass heute großzügige, offen gestaltbare Flächen zur Verfügung stehen.

Das Objekt verbindet:

- historische Gewölbe
- authentische Bausubstanz
- moderne Sanierung
- sofortige Nutzbarkeit

Ein unverwechselbares Ambiente mit hohem Wiedererkennungswert.

Flächen & Besonderheiten

- **Gesamtfläche:** 205 m²
- inkl. WC-Anlagen
- Anteil am Gangbereich

- flexible Raumgestaltung möglich
- historische Bauelemente sichtbar erhalten

Sanitäreinrichtungen im Objekt:

- 1 Damen-WC, 1 Herren-WC

Technische Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Sehr guter Gesamtzustand
- Strom-, Wasser-, Kanal- und Internetanschluss
- Barrierefreier Zugang
- Unbefristete Vermietung möglich
- Sofort beziehbar

Parkmöglichkeiten

Privatparkplatz gegenüber:

- ca. 1.486 m² Grundstück
- Platz für rund 50–60 Fahrzeuge

- optimal für Seminar-, Event- oder Kundenbetrieb

Mietkonditionen - Es sind NETTOPREISE ausgewiesen.

- **Bruttomiete:** € 1722,--
- **Betriebskosten :** € 287,--
- **Heizkosten inkl. USt:** € 217,--
- **Gesamt monatlich:** € 1939,--
- **Kaution (3 BMM):** € 4.641,--
- **Maklerhonorar inkl. 20 % USt:** € 6.685,20

Ideal geeignet für

- Fitnessstudio
- Gesundheits- oder Therapiezentrum
- Seminar- oder Bildungszentrum
- Eventlocation
- Flagship-Store
- Kreativ- oder Kulturkonzept

Hinweis zur möglichen Zusammenlegung

Beide Einheiten (Top 1 – 240 m² und Top 2 – 205 m²) befinden sich innerhalb derselben Liegenschaft und können bei Bedarf **baulich verbunden und gemeinsam mit insgesamt 445 m² Nutzfläche angemietet werden.**

Eine praktikable Lösung für eine gemeinsame oder getrennte WC-Nutzung ist problemlos realisierbar. Die getrennte wie auch kombinierte Vermietung ist möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap