

*****Gewerbefläche mit 240m² Ehemaliger Einkaufsmarkt ,
sofort verfügbar - Top 1*****



01_Top1

Objektnummer: 3812/362
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:	240,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 198,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Kaltmiete (netto)	1.680,00 €
Kaltmiete	1.860,00 €
Miete / m²	7,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	196,00 €
Provisionsangabe:	

6.123,60 € inkl. 20% USt.

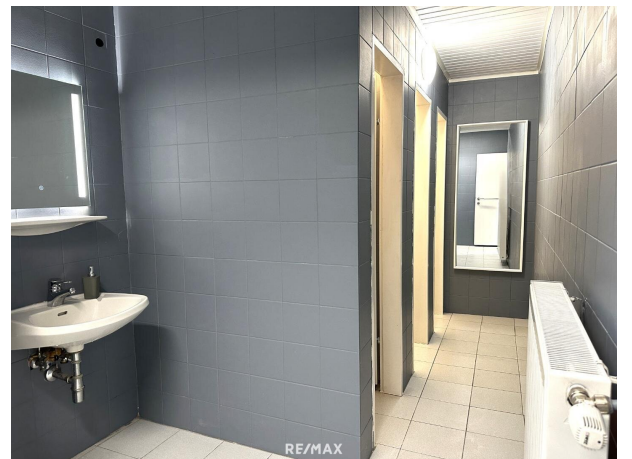
Ihr Ansprechpartner

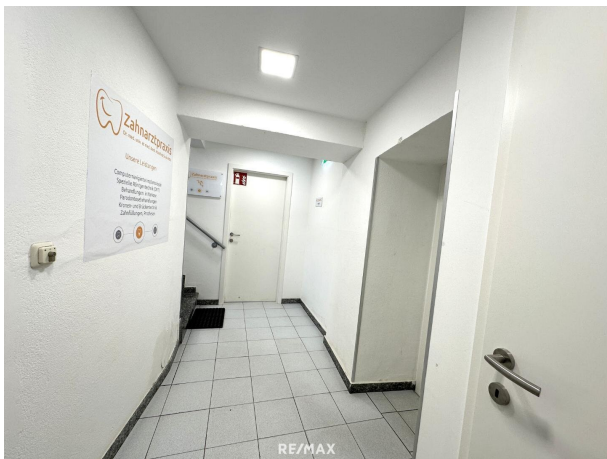


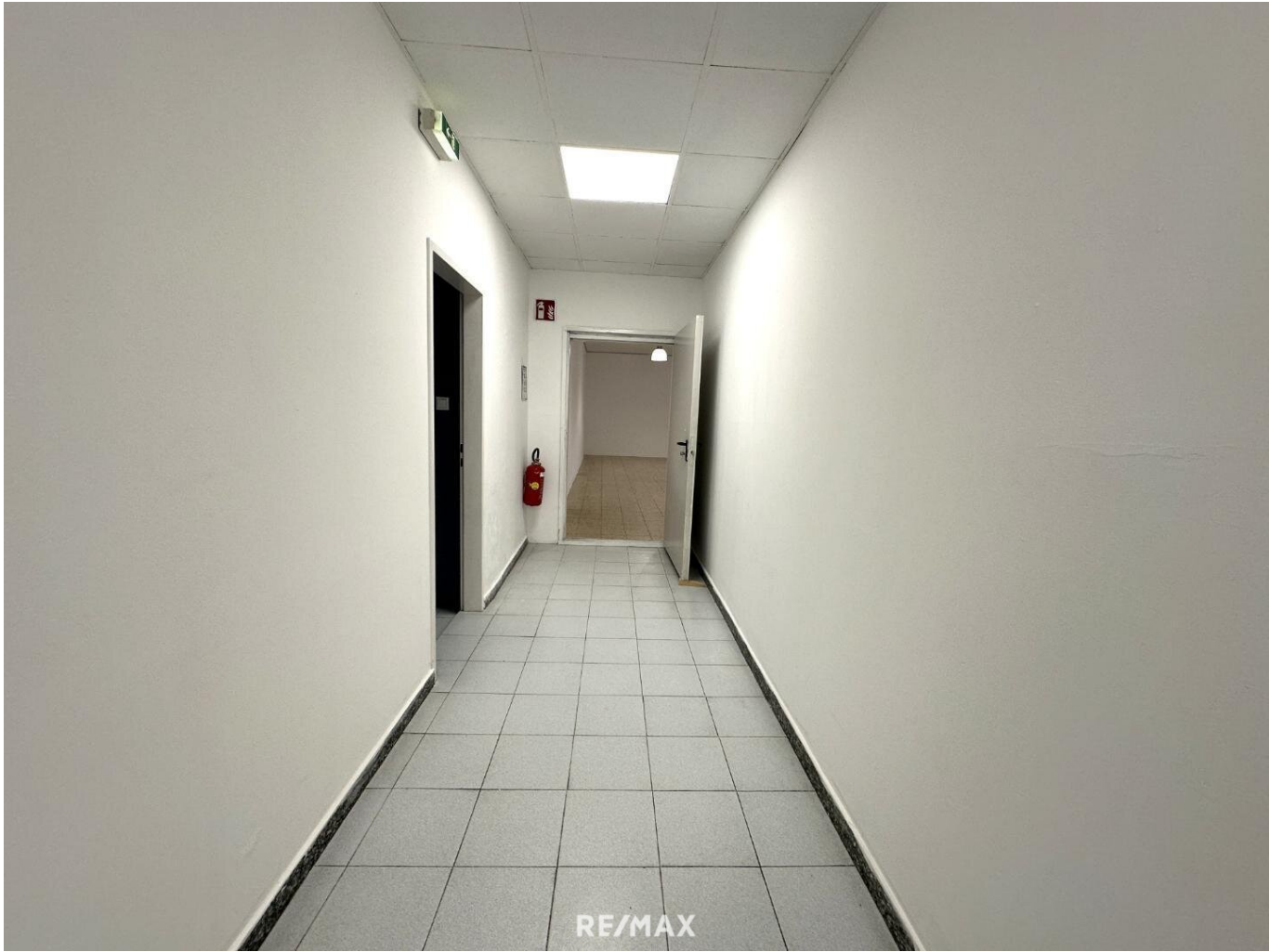
Jörg Kapfer

REMAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg

T 06603819192









Objektbeschreibung

Gewerbefläche mit 240 m² Top 1

Ehemaliger Einkaufsmarkt | Funktionale Struktur | Sofort verfügbar

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige, funktional strukturierte Gewerbefläche mit **240 m² Nutzfläche** in zentraler Lage von 8712 Niklasdorf.

Die Einheit war ursprünglich als Einkaufsmarkt genutzt und überzeugt durch:

- großzügige, offene Verkaufs- bzw. Büroflächen
- gute natürliche Belichtung
- klare, wirtschaftlich nutzbare Raumstruktur

Die Fläche eignet sich ideal für publikumsintensive Nutzungen ebenso wie für strukturierte Organisationsformen mit klaren Funktionsbereichen.

Flächen & Raumstruktur

- **Gesamtfläche:** 240 m²
- 1 Damen WC, 1 Herren WC, 1 Nassraum
- Anteil am Gangbereich
-

Die Raumaufteilung ist flexibel adaptierbar.

Technische Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Sehr guter baulicher und technischer Zustand
- Internet-, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden
- Barrierefrei / rollstuhlgerecht
- Unbefristete Vermietung möglich
- Sofort beziehbar

Eine Fassadenaufwertung ist für Frühjahr 2026 geplant, wodurch das Gesamtobjekt optisch weiter aufgewertet wird.

Parkmöglichkeiten

Direkt gegenüber befindet sich der zur Liegenschaft gehörende Privatparkplatz:

- Grundstücksfläche ca. 1.486 m²
- ca. 50–60 Stellplätze
- ideal für Kunden- und Mitarbeiterverkehr

Mietkonditionen - Es sind NETTOPREISE ausgewiesen

- **Bruttomiete** : € 1860,--
- **Betriebskosten** : € 180,--

- **Heizkosten** : € 196,--
- **Gesamt monatlich**: € 2056,--
- **Kaution (3 BMM)**: € 5.103,--
- **Maklerhonorar inkl. 20 % USt**: € 6.123,60

Ideal geeignet für

- Großraumbüro
- Coworking-Space
- Praxis / Therapiezentrum
- Showroom
- Dienstleistungsbetrieb
- Fitness- oder Gesundheitskonzept

Hinweis zur möglichen Zusammenlegung

Beide Einheiten (Top 1 – 240 m² und Top 2 – 221 m²) befinden sich innerhalb derselben Liegenschaft und können bei Bedarf **baulich verbunden und gemeinsam mit insgesamt 461 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