

****Einzigartige Gewerbeimmobilie im historischen Gebäude, modern saniert, Top1, 243m² & Top2, 221m², flexibel zusammenlegbar, großzügige Parkflächen****



1

Objektnummer: 3812/337

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:	440,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 198,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Kaltmiete (netto)	3.080,00 €
Kaltmiete	3.580,71 €
Betriebskosten:	500,71 €
Heizkosten:	422,00 €
USt.:	800,54 €
Provisionsangabe:	

13.248,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

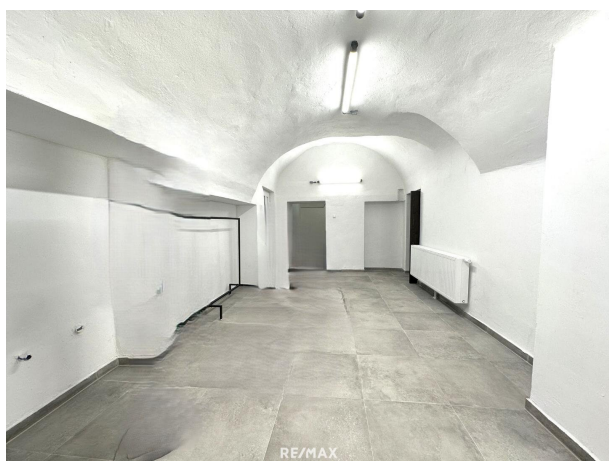


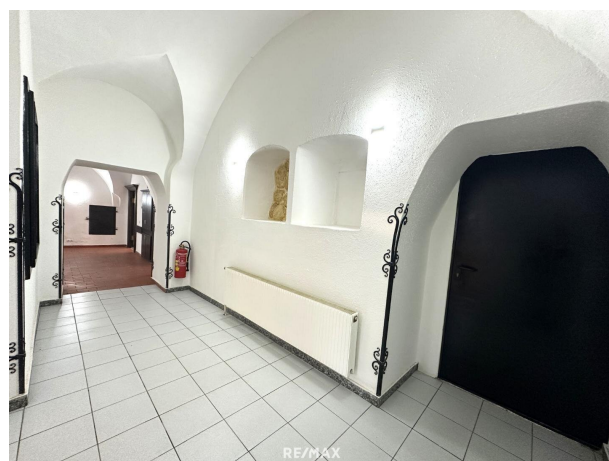
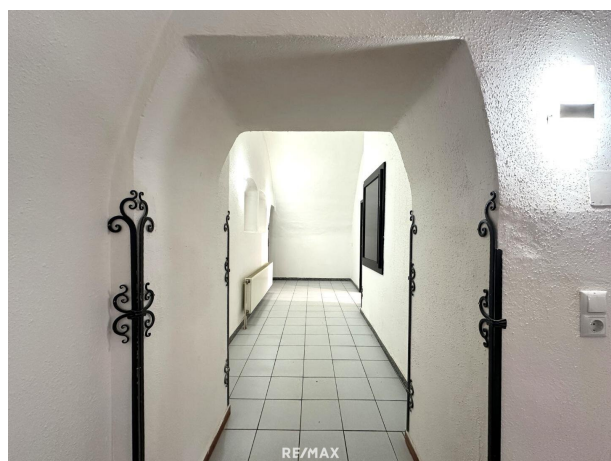
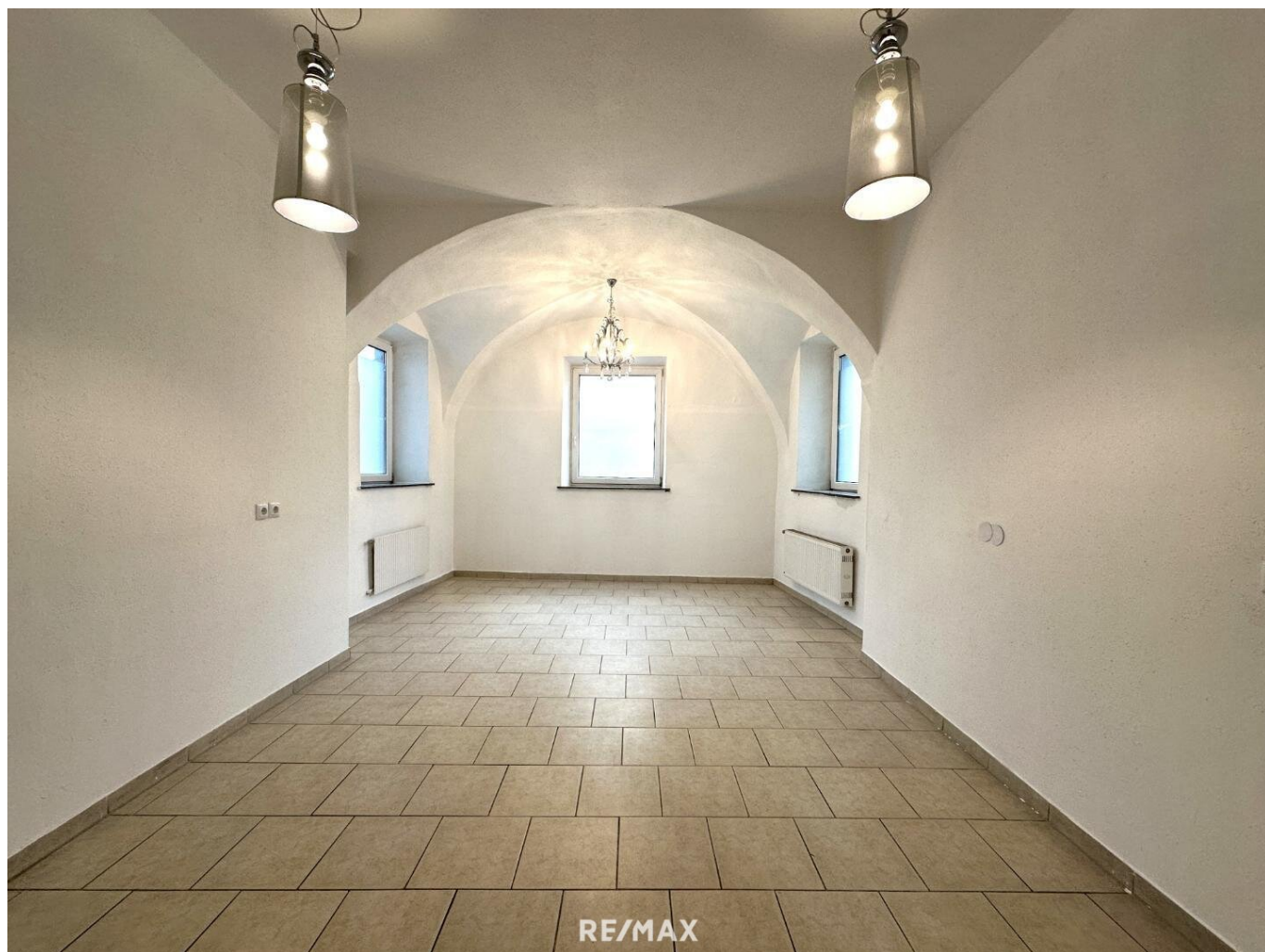
Jörg Kapfer

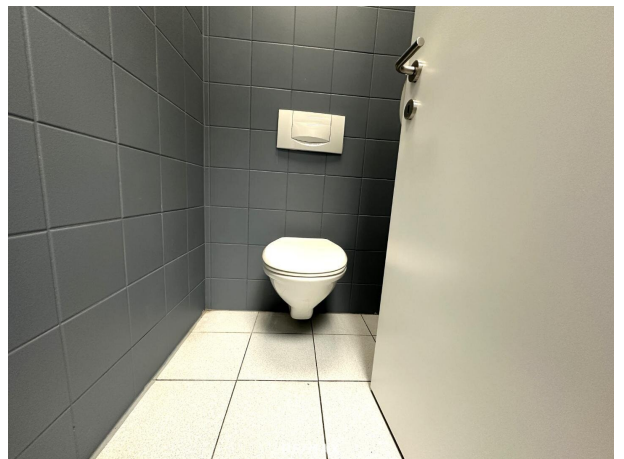
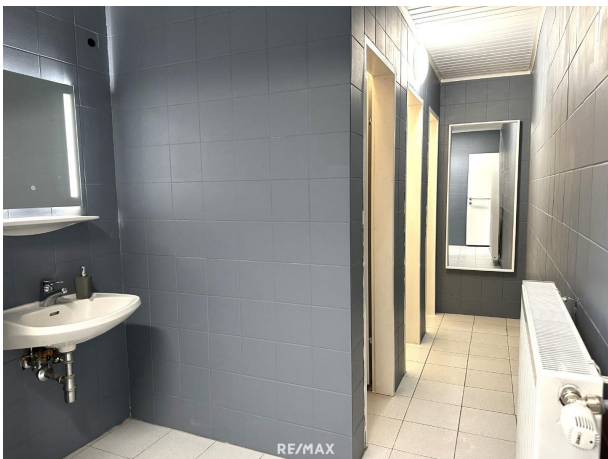
RE/MAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg

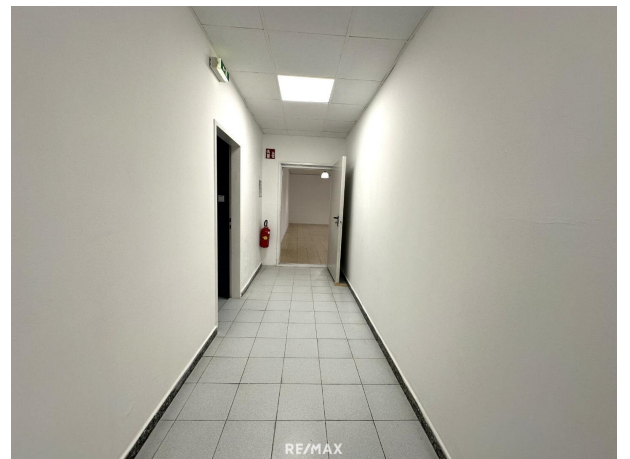
T 06603819192



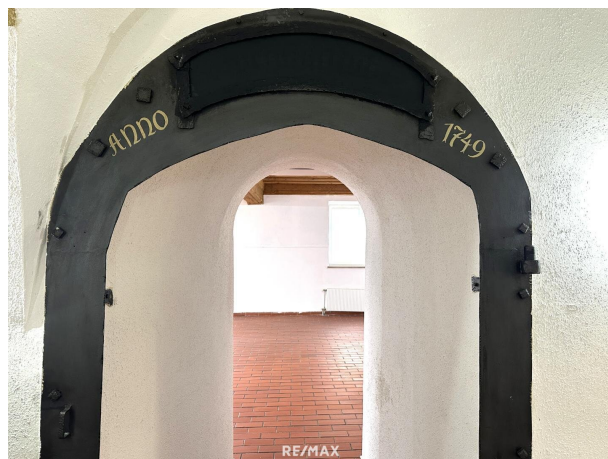
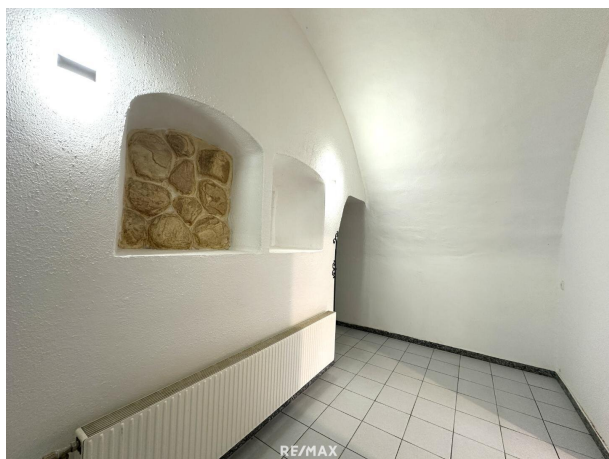


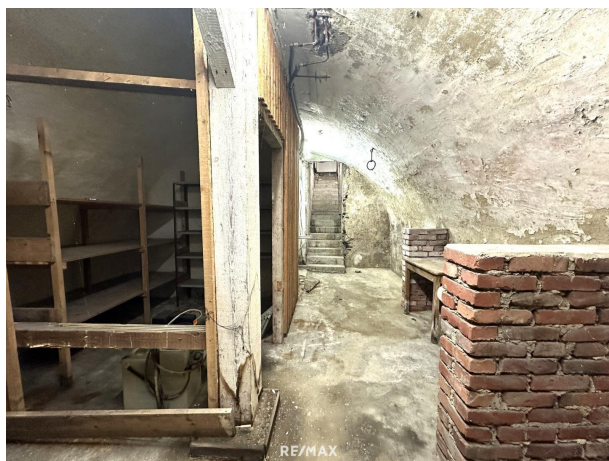


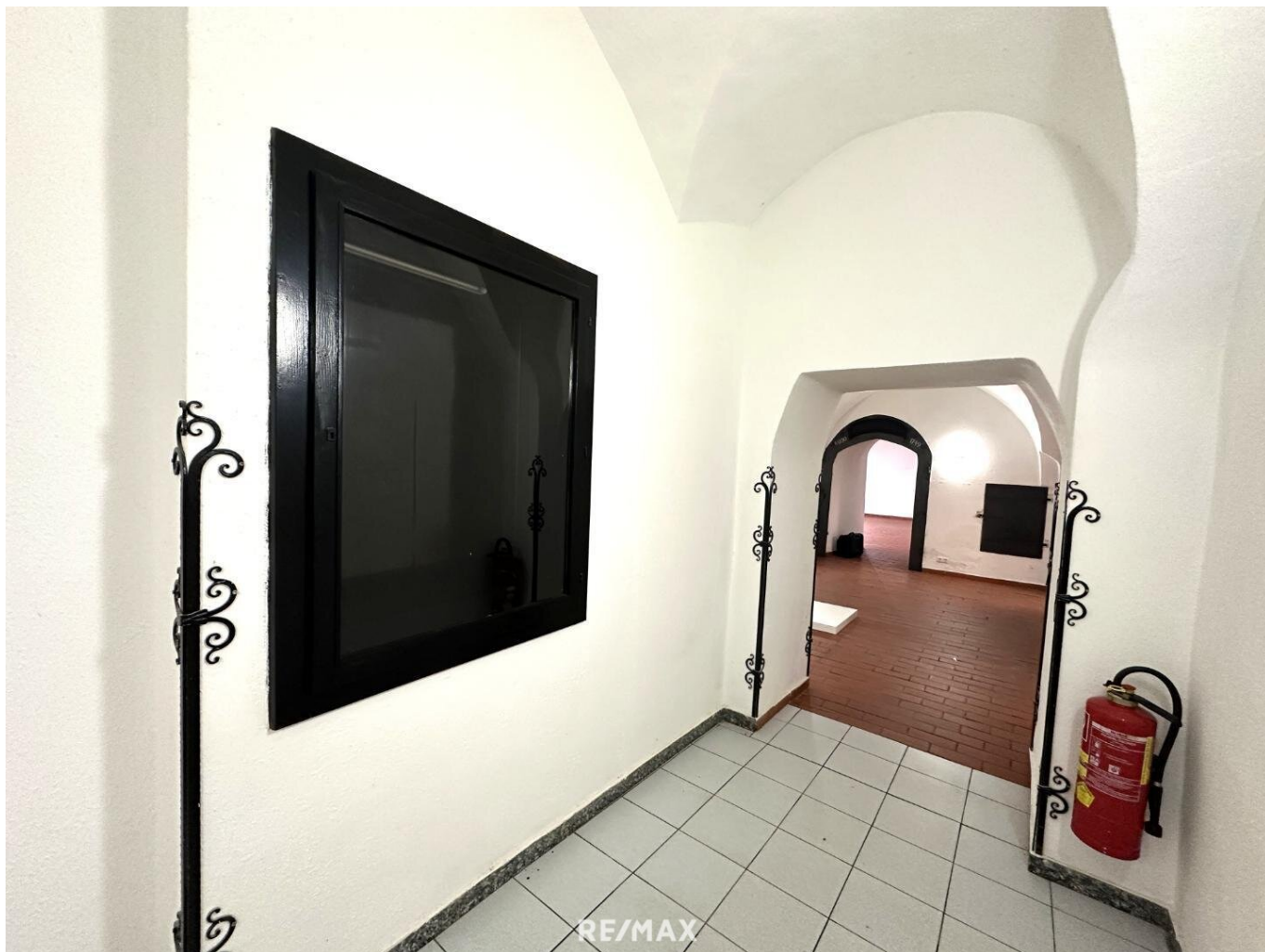












Objektbeschreibung

****Einzigartige Gewerbeimmobilie im historischen Gebäude, modern saniert, Top1, 243m² & Top2, 221m², flexibel zusammenlegbar, großzügige Parkflächen****

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie, die vom Eigentümer mit außergewöhnlicher Sorgfalt und hohem Qualitätsanspruch umfassend saniert wurde. Das Objekt präsentiert sich heute in einem exzellenten, sofort nutzbaren Zustand und verbindet auf eindrucksvolle Weise historischen Charakter mit moderner Funktionalität.

Die Liegenschaft besteht aus zwei eigenständigen Einheiten (Top 1 und Top 2), die entweder gemeinsam oder getrennt genutzt werden können und damit ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedlichste Nutzungskonzepte bieten.

Top 2 – Historisches Gasthaus mit einzigartigem Flair

Top 2 war ein ehemaliges Gasthaus, dessen erste urkundliche Erwähnung bis ins Jahr 944 n. Chr. zurückreicht – belegt durch historische Darstellungen und Gemälde. Der authentische historische Charakter ist bis heute spürbar und verleiht dieser Einheit eine unverwechselbare Atmosphäre.

Das Gasthaus samt gesamter Einrichtung wurde vollständig rückgebaut, wodurch großzügige, offen gestaltbare Flächen entstanden sind. Historischer Charme trifft hier auf moderne Nutzbarkeit – eine seltene Kombination mit hohem Wiedererkennungswert.

Fläche: 221 m² (inklusive WC und halber Gang)

Bruttomiete inkl. 20% USt: € 1856,40

Betriebskosten inkl. 20% USt: € 372,--

Heizkosten inkl. 20% USt: € 260,40,--

Kaution 3 Monatsmieten: € 4641,--

Maklerhonorar inkl. 20% USt: € 6685,20

Top 1 – Ehemaliger Einkaufsmarkt

Top 1 war ursprünglich ein Einkaufsmarkt und überzeugt durch funktionale Grundrisse, gute Belichtungsverhältnisse und mehrere Zugangsmöglichkeiten. Diese Einheit eignet sich hervorragend für publikumsintensive oder organisatorisch strukturierte Nutzungen.

Fläche: 243 m² (inklusive WC und halber Gang)

Bruttomiete inkl. 20% USt: € 2041,20

Betriebskosten inkl. 20% USt: € 228,85

Heizkosten inkl. 20% USt: € 246,--

Kaution 3 Monatsmieten: € 5103,--

Maklerhonorar inkl. 20% USt: € 6810,15

Nutzung & Flexibilität

- Gemeinsame oder getrennte Vermietung möglich
- Eine saubere, praktikable Lösung für eine gemeinsame oder getrennte WC-Nutzung ist problemlos realisierbar
- Vier separate Zugänge ermöglichen flexible Erschließungskonzepte
- Teilunterkellert, inkl. Lager-/Nebenraum mit ca. 24 m²

Technische Ausstattung

- Gaszentralheizung
- Sehr guter baulicher und technischer Gesamtzustand
- Fassadengestaltung neu geplant – Umsetzung Frühjahr 2026, zusätzliche optische Aufwertung

Sanitäreinrichtungen

- 2 x Herren-WC
- 4 x Pissoir
- 3 x Damen-WC

Parkmöglichkeiten

Ein besonderes Highlight ist der gegenüberliegende, zur Liegenschaft gehörende Privatparkplatz:

- Grundstücksfläche ca. 1.486 m²
- Platz für rund 50–60 Fahrzeuge
- Ideale Voraussetzung für Kunden-, Mitarbeiter- oder Seminarbetrieb

Lage & Erreichbarkeit

- Nur ca. 1 km zur nächsten Autobahnauffahrt
- Sehr gute regionale und überregionale Anbindung
- Attraktive Sichtbarkeit und einfache Zufahrt

Ideal geeignet für

- Fitnessstudio / Gesundheitszentrum
- Ärzte- oder Therapiezentrum
- Bildungseinrichtungen, Schulungs- oder Seminarzentren
- Großraumbüro / Coworking-Space
- Flagship-Store oder hochwertiger Showroom

Fazit

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Geschichte, Qualität, Flexibilität und Infrastruktur. Die exzellente Sanierung, die großzügigen Parkflächen, die geplante Fassadenaufwertung sowie die variable Nutzung machen dieses Objekt zu einer

hochattraktiven Gewerbefläche mit Alleinstellungsmerkmal.

Gerne zeige ich Ihnen die Immobilie persönlich – rufen Sie an und reservieren Sie Ihren Besichtigungstermin.

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