

**\*\*\*Historische Gewerbefläche mit 205 m<sup>2</sup> Top 2\*\*\***



02\_Top2

**Objektnummer: 3812/363**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

6.685,20 € inkl. 20% USt.

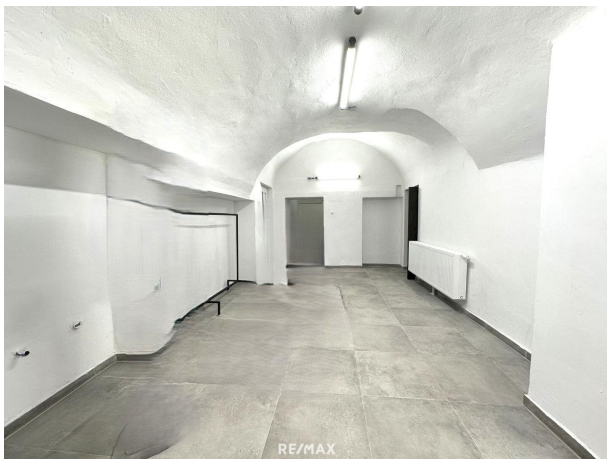
## Ihr Ansprechpartner

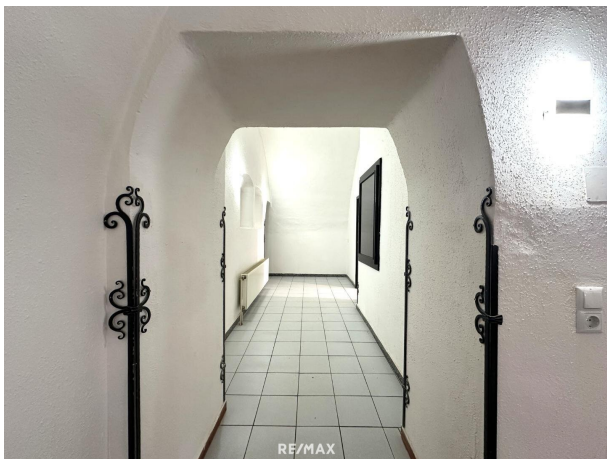


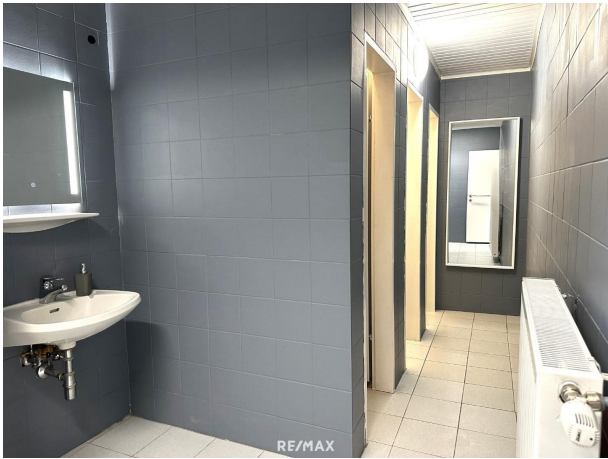
**Jörg Kapfer**

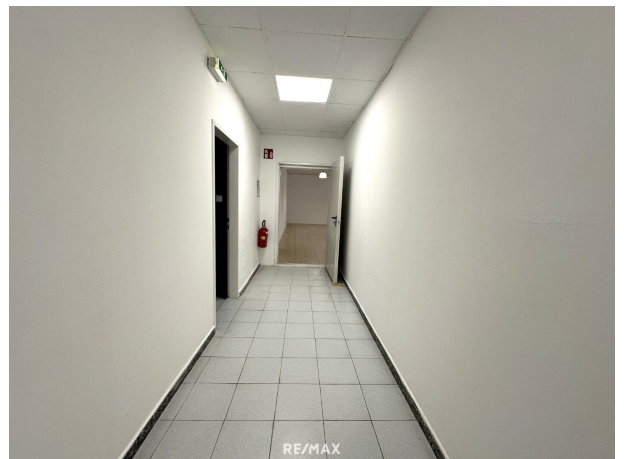
REMAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg

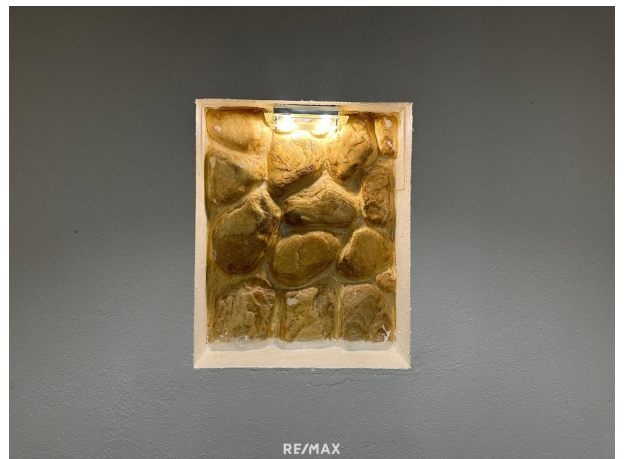
T +43 660 381 91 92

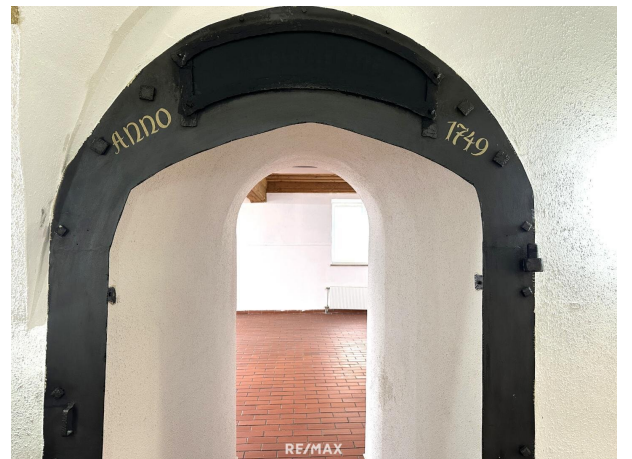


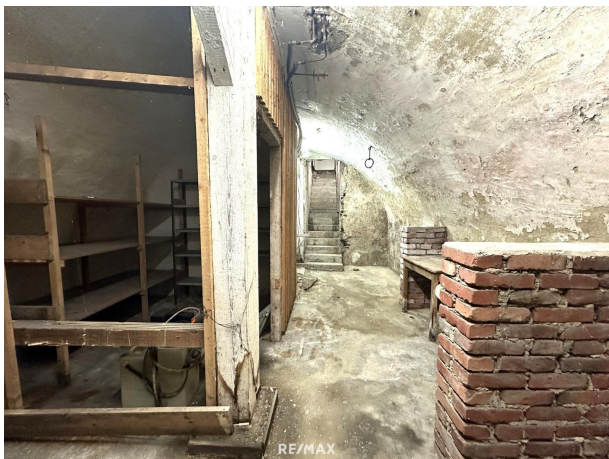














# Objektbeschreibung

**\*\*\*Historische Gewerbefläche mit 205 m<sup>2</sup> Top 2\*\*\***

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

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gewerbeeinheit mit **205 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> 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,--
- **Kautions (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 m<sup>2</sup> und Top 2 – 205 m<sup>2</sup>) befinden sich innerhalb derselben Liegenschaft und können bei Bedarf **baulich verbunden und gemeinsam mit insgesamt 445 m<sup>2</sup> 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