

**\*\*\*Gewerbefläche mit 240m<sup>2</sup> Ehemaliger Einkaufsmarkt ,  
sofort verfügbar - Top 1\*\*\***



01\_Top1

**Objektnummer: 3812/362**  
**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>	240,00 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>	1.680,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.860,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Heizkosten:</b>	196,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.123,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jörg Kapfer**

REMAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg

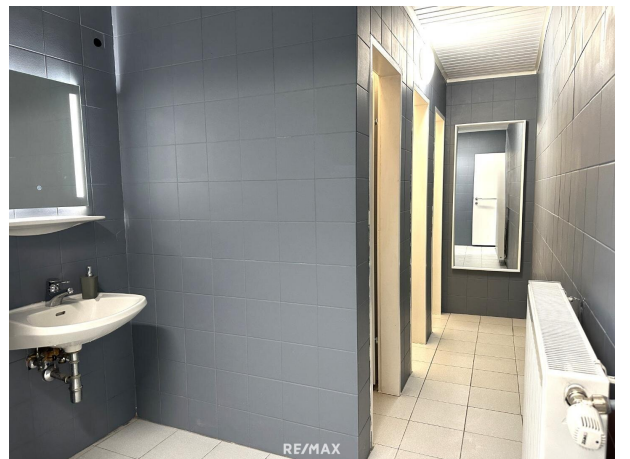
T +43 660 381 91 92



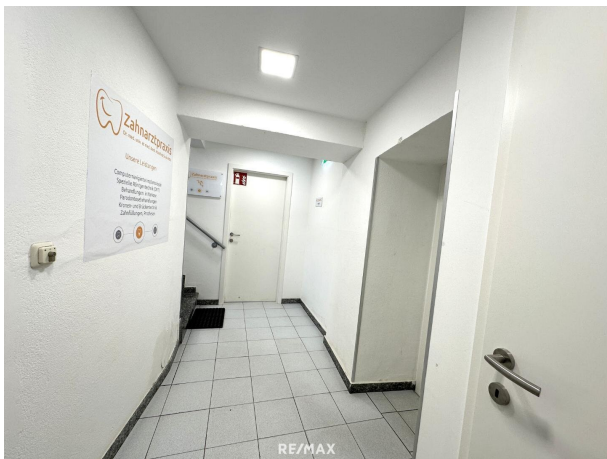
RE/MAX

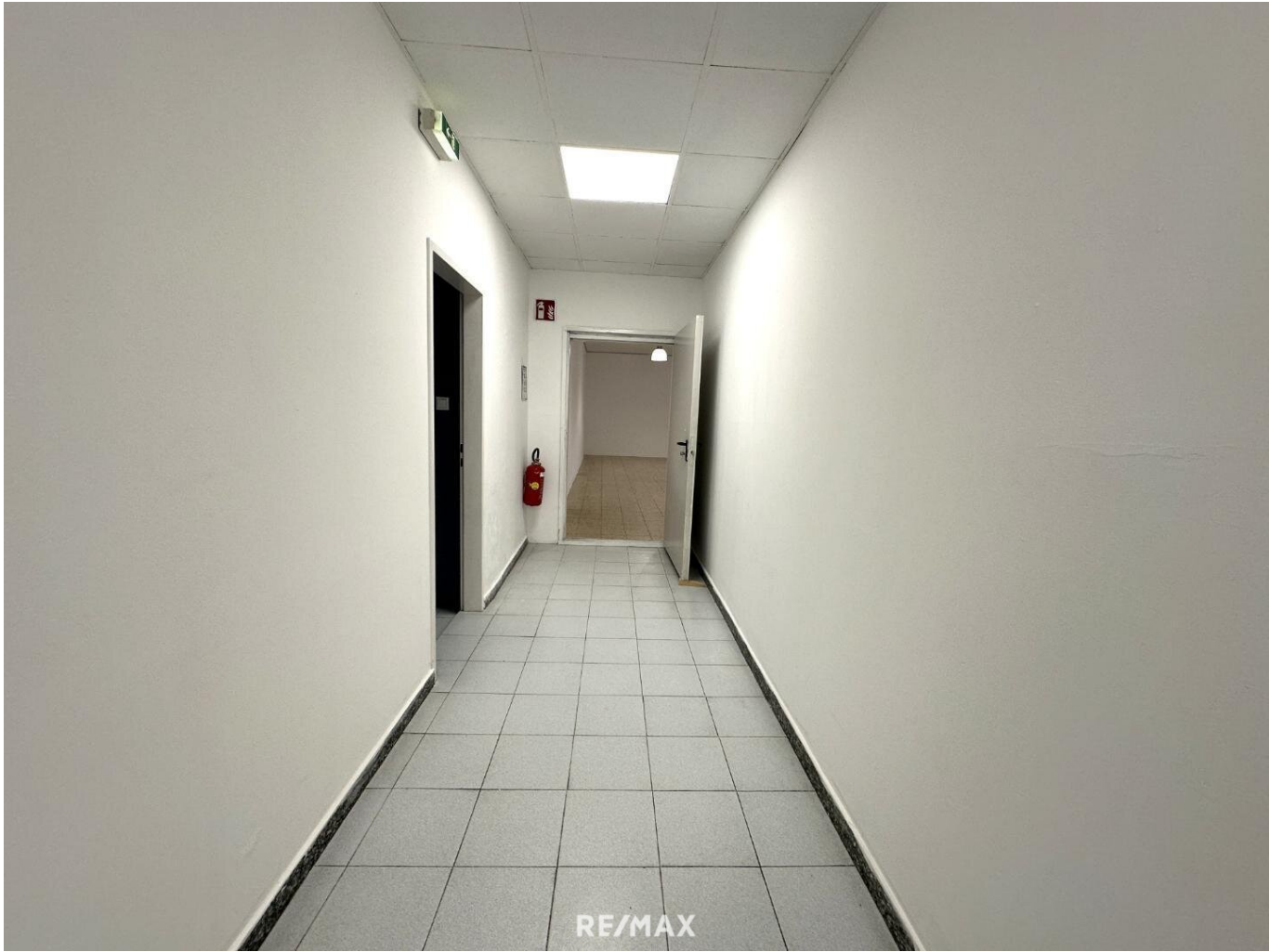


RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

**Gewerbefläche mit 240 m<sup>2</sup> Top 1**

**Ehemaliger Einkaufsmarkt | Funktionale Struktur | Sofort verfügbar**

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige, funktional strukturierte Gewerbefläche mit **240 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> und Top 2 – 221 m<sup>2</sup>) befinden sich innerhalb derselben Liegenschaft und können bei Bedarf **baulich verbunden und gemeinsam mit insgesamt 461 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