

**Vielseitig nutzbares Geschäftslokal im Ortszentrum von  
Weißkirchen – ca. 110 m<sup>2</sup> plus großem Keller**



**Objektnummer: 6349/1604**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 8741 Weißkirchen in Steiermark |
| <b>Zustand:</b>              | Modernisiert                   |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 110,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>WC:</b>                   | 1                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 553,32 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>             | 653,32 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 5,03 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 100,00 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>           | 180,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                 | 166,66 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

Strom separat. Heizung nach Verbrauch.

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weigl**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5

















## Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein **gepflegtes, barrierearmes Geschäftslokal** im Erdgeschoss eines ansprechenden Hauses im Zentrum von Weißkirchen. Die **Nutzfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf einen **großen, gut nutzbaren Geschäftsbereich** mit Auslagenfront zur Gasse, mehrere **separate Räume** sowie Nebenflächen wie Teeküche und Sanitärbereich. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen **großzügigen Keller**, der sich ideal als Lager- oder Archivfläche eignet und bei Bedarf sogar noch **erweitert** werden kann.

Das Lokal wurde zuletzt als **Beauty?/Kosmetikstudio mit Solarium** genutzt und ist dementsprechend für Behandlungen, Dienstleistungen und Kundenverkehr sehr gut geeignet. Durch die vorhandenen Raumstrukturen lässt sich die Einheit aber ebenso flexibel als **Büro, Praxis für Therapien und Massagen, Beratungszentrum, Studio oder Schauraum mit Lager** verwenden. Die Räume sind in einem gepflegten Zustand, sodass ein neuer Nutzer mit überschaubarem Aufwand einziehen und sein Konzept realisieren kann.

Der straßenseitige Zugang führt direkt in einen **Vorraum bzw. Empfangsbereich**, der sich ideal als Empfang, Wartezone oder kleinere Präsentationsfläche anbietet. Daran anschließend öffnet sich ein **großer Geschäftsraum** mit großzügiger **Auslagenfront** zur Badgasse. Die großflächigen Kunststoffportale bieten einerseits **gute Sichtbarkeit und natürliche Belichtung** des vorderen Bereichs, andererseits viel Präsentationsfläche für Werbung und Schaufenstergestaltung.

Vom vorderen Bereich aus gelangt man in **mehrere separate Räume**:

- **drei abgetrennte (Behandlungs?)Kojen**, jeweils mit Oberlichtern bzw. interner Belichtung,
- einen weiteren **separaten Raum**, der sich z.B. als zusätzlicher Behandlungs? oder Büroraum eignet,
- eine **Teeküche**, in der eine einfache Küchenzeile Platz findet und die die Versorgung von Mitarbeitern und Kunden ermöglicht,
- einen **Nebenraum/Waschküche** mit Anschluss für eine **Waschmaschine**,
- ein **großzügiges WC**, das auch für Kunden und Personal gut nutzbar ist.

Alle Räume sind **durchgehend gefliest**, was für eine **leichte Reinigung und hohe Hygiene** sorgt – ein klarer Vorteil insbesondere für Beauty?, Gesundheits? oder Gastronomie-nahe Konzepte. Die Raumaufteilung ist grundsätzlich **veränderbar**, sodass der künftige Mieter die Struktur bei Bedarf an sein Nutzungskonzept anpassen kann.

Direkt vom Erdgeschoss aus gelangt man in den **umfangreichen Kellerbereich**. Die genaue Quadratmeterzahl liegt nicht vor, der Keller bietet jedoch **sehr großzügige Lagerkapazitäten**, etwa für Waren, Archiv, Technik oder einen größeren Vorratsbereich (z.B. für einen Weinhandel oder Shop mit Lager). Besonders interessant ist, dass der Keller **theoretisch noch erweitert werden kann**, da ein weiterer Kellerraum angrenzend verfügbar wäre. Für Nutzungen mit höherem Lagerbedarf ist dies ein klarer Standortvorteil.

Das Geschäftslokal wird über **Fernwärme** beheizt. Die Heizkosten sind im Wesentlichen vom individuellen Verbrauch abhängig. Die **Elektrik wurde vor wenigen Jahren erneuert** und von einem lokalen Fachbetrieb ausgeführt. Besonders hervorzuheben ist die **verstärkte Zuleitung**, die auch den Betrieb von **leistungsstarken Geräten** (wie Kühl- oder Klimatechnik, Solariumgeräte etc.) ermöglicht. Damit eignet sich das Objekt auch für gewerbliche Nutzungen mit erhöhtem Strombedarf. Die **Fenster- und Portalelemente** an der Straßenseite sind **relativ neue Kunststoffportale** mit großflächiger Verglasung. Sie bieten nicht nur gute Belichtungsverhältnisse im vorderen Geschäftsbereich, sondern auch eine **repräsentative Schaufensterfront** im Ortszentrum. Die Böden sind **komplett verflies**, was in Hinblick auf Pflege, Hygiene und Feuchtigkeitsunempfindlichkeit besonders vorteilhaft ist – ideal für kosmetische Anwendungen, medizinisch nahe Dienstleistungen, Gastronomie-Zulieferung oder andere gewerbliche Nutzung mit erhöhten Anforderungen an Sauberkeit. Die **Zufahrt auf der Rückseite** ist über Grund der Gemeinde möglich. Dadurch besteht die Option, **Lieferungen diskret über die Hinterseite** abzuwickeln oder Kunden, die besonderen Wert auf Diskretion legen (z.B. bestimmte Beauty?, Therapie? oder Beratungsangebote), über einen **zweiten Zugang** zu führen.

Dieses **vielseitig nutzbare Geschäftslokal in der Badgasse 3** bietet eine **attraktive Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit, großzügiger Raumaufteilung und umfangreichen Lagerflächen im Keller**. Die bestehenden Strukturen – großer Geschäftsbereich, mehrere abgetrennte Räume, Teeküche, Sanitäranlagen und Waschküche – sind besonders für **Beauty?, Kosmetik?, Massage? oder Therapiekonzepte** prädestiniert, lassen sich aber ebenso gut für **Büro-, Beratungs- oder Studiozwecke** adaptieren.

Die **moderne Elektrik mit erhöhter Anschlussleistung**, die **Fernwärmeheizung**, die **pflegeleichten Fliesenböden**, die **relativ neuen Kunststoffportale** und die **Möglichkeit einer rückseitigen Anlieferung** erhöhen die Flexibilität des Objekts deutlich. Die **öffentlichen, kostenfreien Parkplätze** unmittelbar vor dem Haus und die **Mikrolage im Ortszentrum von Weißkirchen** sind weitere Pluspunkte, die sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter attraktiv sind.

Wer eine **funktionale, gut erreichbare und vielseitig nutzbare Geschäftsfläche** im Murtal sucht, findet hier eine **solide Basis für unterschiedliche Geschäftsmodelle** – vom Studio über die Praxis bis hin zum Büro mit großzügiger Lagerfläche

### **Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- **Adresse:** Badgasse 3, 8741 Weißkirchen in der Steiermark
- **Objektart:** Geschäftslokal / Büro- / Praxisfläche
- **Nutzfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup> + Keller
- **Zusatzfläche:** großzügiger Keller, bei Bedarf erweiterbar
- **Raumaufteilung:** Vorraum/Empfang, großer Geschäftsbereich, 4 separate Räume, Teeküche, Waschküche/Nebenraum, großes WC
- **Heizung:** Fernwärme
- **Elektrik:** vor wenigen Jahren erneuert, mit verstärkter Zuleitung für leistungsstarke Geräte
- **Fenster/Portale:** Kunststoffportale mit großer Auslagenfront zur Gasse
- **Böden:** komplett gefliest – hygienisch und pflegeleicht
- **Zugang:** straßenseitiger Haupteingang; rückseitige Zufahrtsmöglichkeit für Lieferungen oder diskrete Kundenzugänge
- **Parkplätze:** gebührenfreie Gemeindeparkplätze direkt vor dem Objekt
- **Vorherige Nutzung:** Beauty?/Kosmetikstudio mit Solarium – sofort wieder für ähnliche Nutzung geeignet

- **Räume veränderbar:** Grundriss adaptierbar, Teilung in kleinere Einheiten theoretisch möglich
- **Eignung:** Beauty, Kosmetik, Massage, Therapien, Büro, Beratungsräume, Studio, Handel mit Lager

*Sie können sich vorstellen, dieses vielseitige Geschäftslokal im Herzen von Weißkirchen für Ihr Geschäftsmodell zu nutzen? Dann überzeugen Sie sich am besten persönlich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung steht Ihnen Herr Weikl unter 0660/47 40 573 gerne zur Verfügung.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap