

**Erfolgreich arbeiten, komfortabel wohnen – Attraktive
Gewerbefläche in guter Lage mit Wohneinheit**



01 Arbeitsraum

Objektnummer: 3812/168
Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	310,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 225,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	2.354,83 €
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.354,83 €
Betriebskosten:	54,83 €
Infos zu Preis:	

Die angegebenen Betriebskosten stammen aus dem Jahr 2022.

Provisionsangabe:

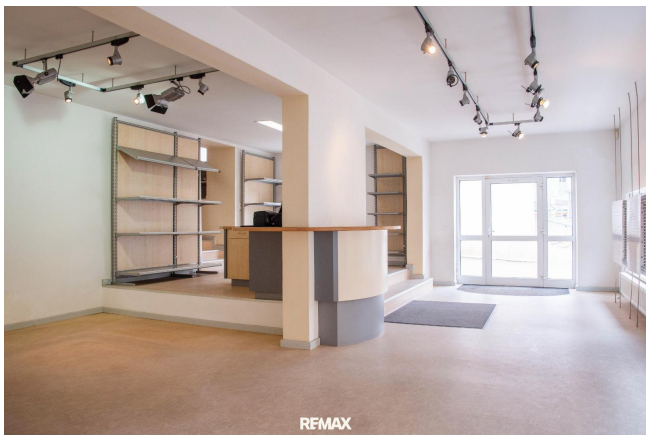
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

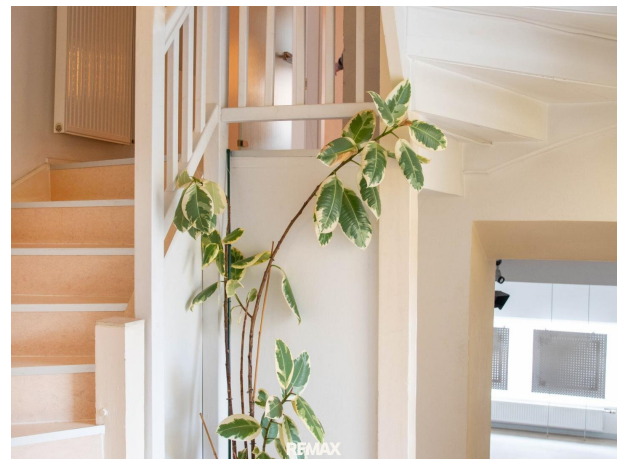
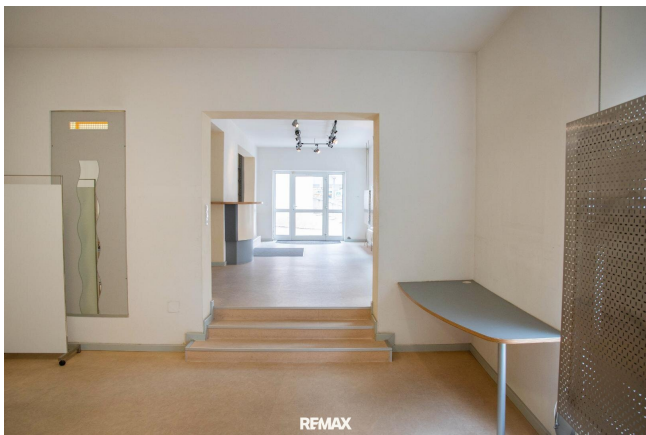
Ihr Ansprechpartner



Denise Engelmaier

REMAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg









Objektbeschreibung

Vielseitiges Geschäftshaus in bester Zentrums Lage von Kapfenberg zu vermieten

Ihre neue Erfolgsadresse im Herzen von Kapfenberg

In ausgezeichnetener Zentrums Lage von Kapfenberg gelangt dieses vielseitig nutzbare Geschäftshaus mit einer Nutzfläche von rund 310 m² zur Vermietung. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Dienstleister, Gesundheitsberufe, Kanzleien, Gemeinschaftspraxen, Therapiezentren oder innovative Geschäftskonzepte, die von einer zentralen und gut frequentierten Lage profitieren möchten.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, den rund 150 m² großen Dachraum zusätzlich auszubauen und dadurch weiteres Flächenpotenzial zu erschließen. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 354 m².

Flexible Raumaufteilung für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

Die großzügigen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben den repräsentativen Geschäftsflächen stehen zahlreiche Nebenräume zur Verfügung, die sich ideal als Büros, Behandlungsräume, Besprechungszimmer oder Lagerflächen nutzen lassen.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für:

- Arztpraxen und Gesundheitsdienstleister
- Therapie- und Beratungszentren
- Büros und Kanzleien
- Dienstleistungsunternehmen
- Einzelhandel und Fachgeschäfte

- Schulungs- und Ausbildungszentren
- Gemeinschafts- und Coworking-Konzepte

Ausstattung

- Ca. 310 m² Nutzfläche
- Ausbaureserve im Dachgeschoss mit ca. 150 m²
- Garage mit ca. 38 m²
- Weinkeller bzw. Lagerraum mit ca. 25 m²
- Großzügige Terrasse mit ca. 30 m²
- Helle und freundliche Räumlichkeiten
- Flexible Raumaufteilung
- Sofort verfügbar

Top-Lage mit hoher Frequenz

Die Immobilie befindet sich in bester Innenstadtlage von Kapfenberg und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie optimale Erreichbarkeit. Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zusätzliche Standortvorteile ergeben sich durch die Nähe zur neu errichteten Fachhochschule für Pflegeberufe, welche für zusätzliche Besucher- und Kundenfrequenz sorgt. Direkt gegenüber befinden sich das Kino sowie weitere kulturelle Einrichtungen, die das Umfeld zusätzlich beleben.

Wirtschaftsstandort Kapfenberg

Kapfenberg zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten der Obersteiermark und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Graz und Wien, die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die starke regionale Wirtschaft machen den Standort besonders attraktiv für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Fazit

Diese attraktive Gewerbeimmobilie vereint eine ausgezeichnete Zentrums- und flexible Nutzungsmöglichkeiten und großzügige Flächenreserven. Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen an einem etablierten und stark frequentierten Standort zu positionieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap