Spielberg: 191m2 Gewerbefläche mit flexibler Staffelmiete und attraktiver Mietkaufoption



Objektnummer: 6409/741

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktpassage
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Nutzfläche:	190,55 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaltmiete (netto)	500,00 €
Kaltmiete	1.099,21 €
Betriebskosten:	599,21 €
Heizkosten:	192,64 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebminger

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +43 676 96 15 999


APOTHEKE
ZU VERKAUFEN
ZU VERKAUFEN
ZU VERKAUFEN










































ZU VERKAUFEN
immo-treuhand.at
ZU VERKAUFEN
immo-treuhand.at


KI-bearbeitet

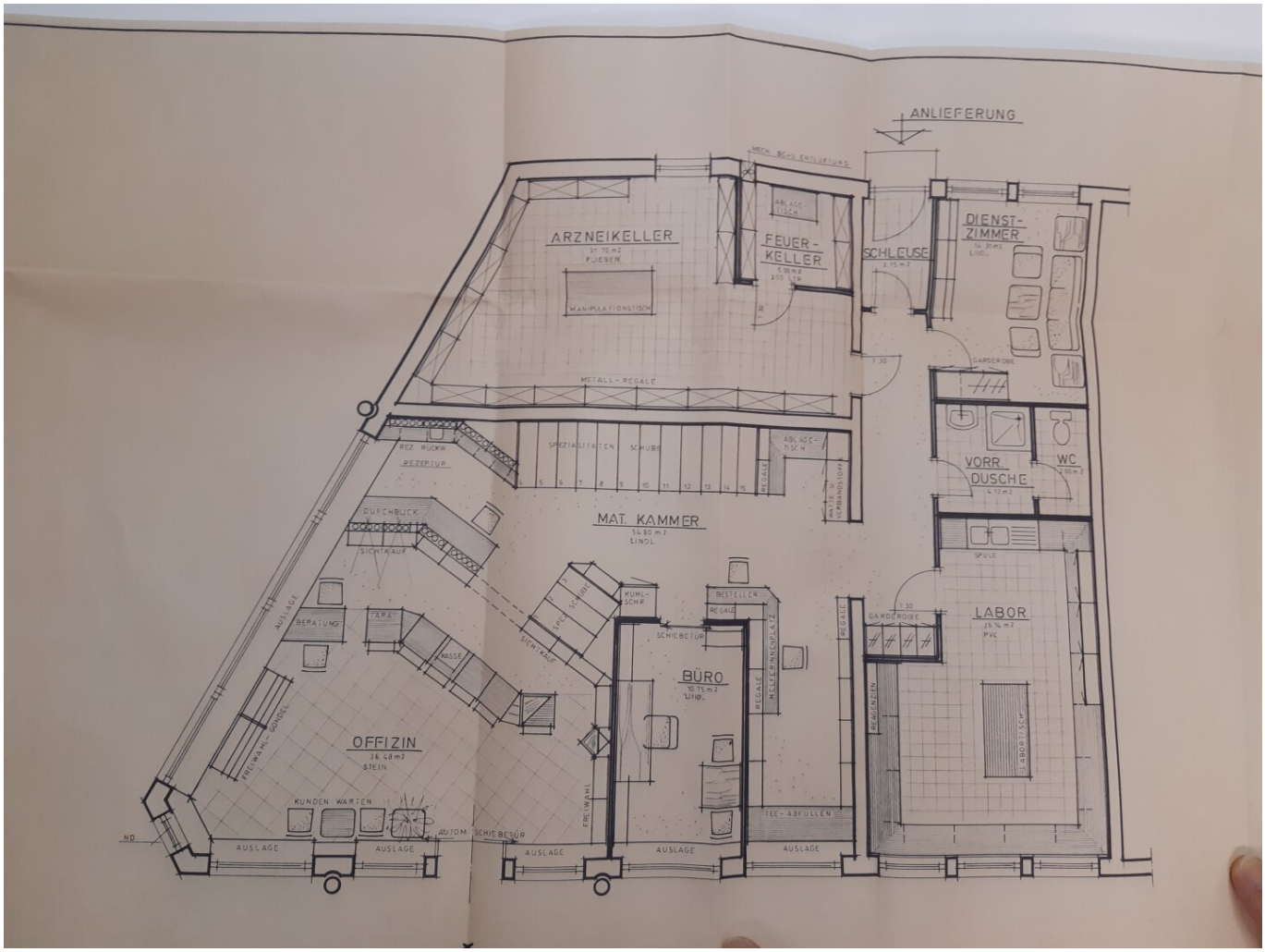

KI-bearbeitet


URBAN THREADS
KI-bearbeitet

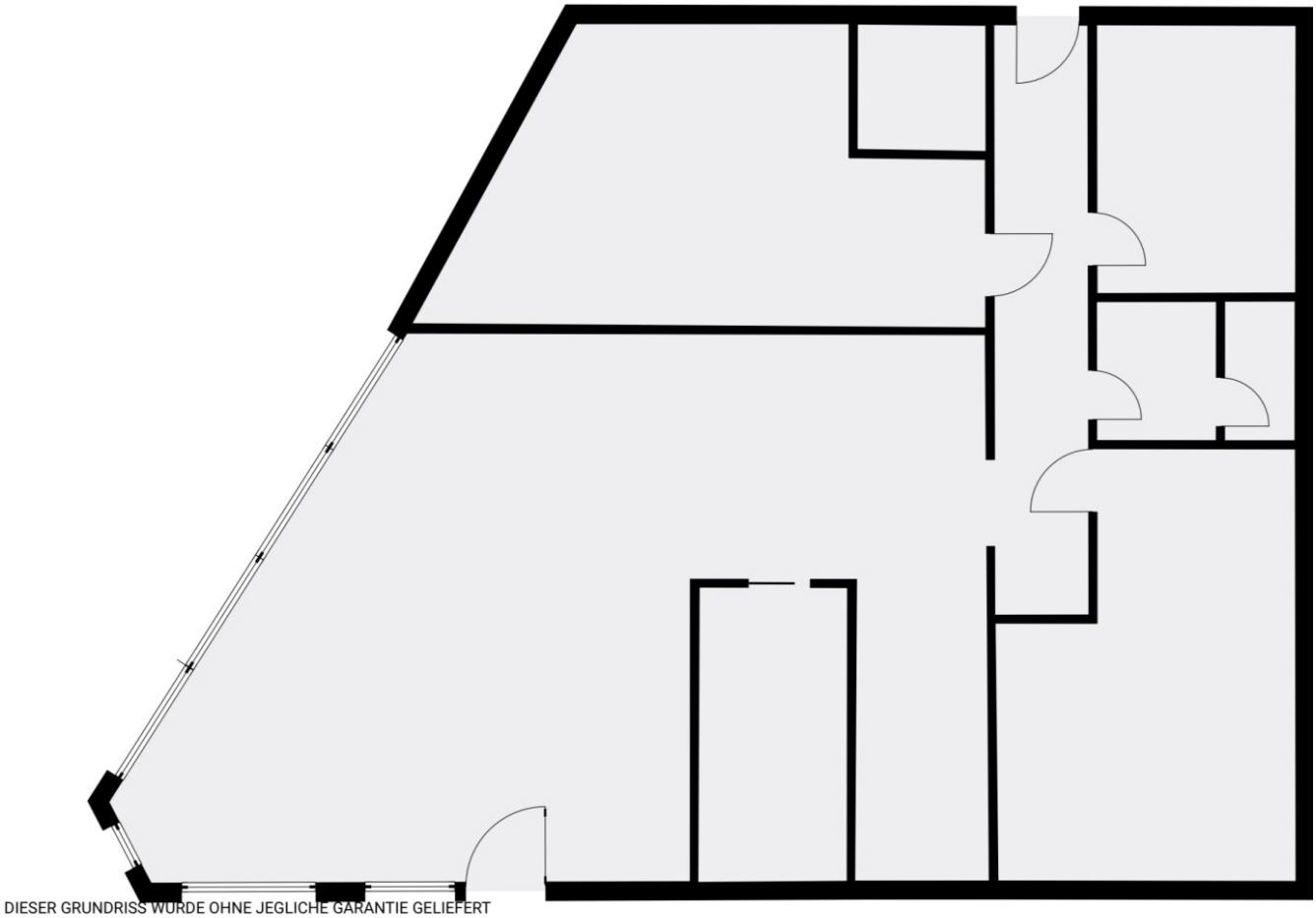

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


ANLIEFERUNG
ARZNEIKELLER
FEUER-
KELLER
SCHLEUSE
DIENST-
ZIMMER
MANIPULATIONSTISCH
METALL-REGALE
SPEZIALITÄTEN
SCHUBE
ABLAGE-
TISCH
VERBANDSTOFFE
GARDEROBE
VORR.
DUSCHE
WC
REZ. RÜCKN.
REZEPTUR
DURCHBRUCH
SICHTKAUF
MAT. KAMMER
LINOL
SPÜLE
BERATUNG
KASSE
KÜHL-
SCHR.
BESTELLEN
REGALE
SCHIEBETÜR
BÜRO
LINO.
MELDERINNENPLATZ
LABOR
PVC
ABZÜGE
LABORTISCH
OFFIZIN
STEIN
FREIWAHL-GONDEL
KUNDEN WARTEN
AUTOM. SCHIEBETÜR
FREIWAHL
TEE-ABFÜLLEN
AUSLAGE

▼ **Erdgeschoss**

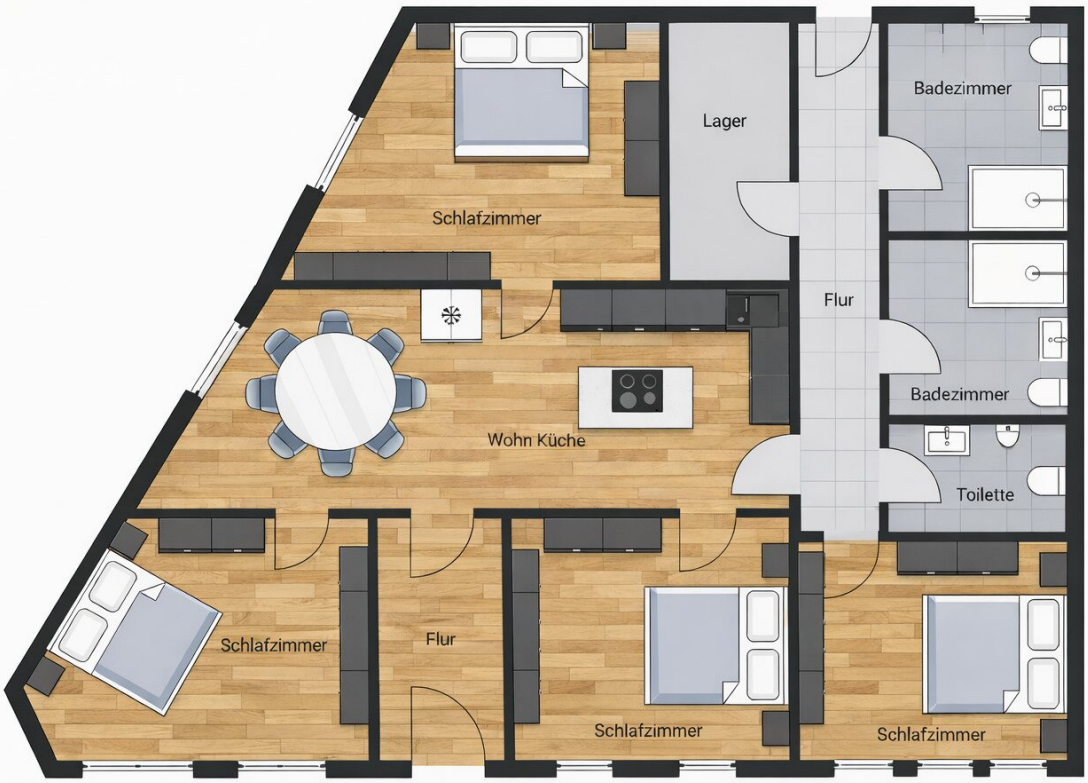


DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT


Konferenzraum
Lager
Büro
Flur
Badezimmer
Toilette
Grossraumbüro
Büro
Büro



▼ **Appartement Spielberg**



Objektbeschreibung

Diese rund 191 m² große Gewerbefläche liegt **direkt in der Marktpassage Spielberg** und überzeugt durch **hohe Frequenz, beste Sichtbarkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**. Die ehemalige Apotheke verfügt über einen **großzügigen, hellen Verkaufsraum** sowie mehrere funktionale Nebenräume und bietet damit eine ausgezeichnete Basis für unterschiedlichste Konzepte.

Ideal geeignet für **Einzelhandel, Büro- und Shared-Office-Konzepte, Dienstleistungsbetriebe oder gewerbliche Sondernutzungen**.

Günstige Staffelmiete mit Kaufoption

Die Gewerbefläche kann zunächst im Rahmen einer dreijährigen Staffelmiete angemietet werden. Die monatliche Nettomiete beträgt im ersten Jahr € 500, im zweiten Jahr € 750 und im dritten Jahr € 1.000, jeweils zuzüglich der Betriebs-, Heiz- und Verwaltungskosten und Umsatzsteuer.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Immobilie innerhalb der vereinbarten 36 Monate zu einem bereits vorab festgelegten Kaufpreis zu erwerben. Bei Ausübung der Kaufoption wird ein Teil der bis dahin geleisteten Nettomietzahlungen auf den Kaufpreis angerechnet.

Diese Variante bietet insbesondere Unternehmer:innen die Möglichkeit, den Standort zunächst im laufenden Betrieb zu nutzen und einen späteren Ankauf frühzeitig planbar zu gestalten.

Raumaufteilung

- Großer Empfangs- bzw. Verkaufsraum mit **breiten Fensterflächen und hoher Sichtbarkeit**
- Separates Büro im vorderen Bereich
- Großzügiges ehemaliges Labor – **flexibel nutzbar als Büro, Studio oder Arbeitsraum**
- Badezimmer mit Dusche
- Weiterer Raum im hinteren Bereich, ideal als Büro oder Pausenraum
- Lager-/Arzneikeller **auf gleicher Ebene**

Vorteile & Ausstattung

- Top-Lage **in der Marktpassage Spielberg**
- Große Schaufensterflächen
- **Hohe Nutzungsvielfalt** durch flexible Raumstruktur
- Helle, offene Räumlichkeiten
- Lager auf derselben Ebene
- Anpassbar an individuelle Konzepte und Betriebsgrößen
- Heizung: Fernwärme – effizient, zuverlässig und wartungsarm.

Geeignet für

Diese vielseitige Gewerbefläche eignet sich durch ihre Größe, Lage und flexible Raumstruktur für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- **Shared Office / Co-Working**

  Ideal für mehrere Arbeitsplätze, Einzelbüros oder flexible Arbeitsplatzmodelle. Die großzügige Fläche ermöglicht eine klare Zonierung und fördert Austausch sowie effizientes Arbeiten.

- **Einzelhandel**

  Perfekt für Verkaufs- oder Schauraumkonzepte dank großer Schaufensterflächen und hoher Kundenfrequenz in der Marktpassage.

- **Therapie-, Kosmetik- oder Gesundheitsstudio**

  Gut geeignet für Praxisräume, Behandlungszimmer oder Studios durch Nebenräume, Sanitärbereich und Sanitäranlagen.

- **Dienstleistungs- und Beratungsbetriebe**

  Optimal für Argenturen, Büros, Kanzleien oder Unternehmen mit regelmäßigem Kundenverkehr.

- **Kreativ- oder klassische Büronutzung**

Attraktiv für Architekten, Designer, Start-Ups oder Projektbüros mit flexiblen Arbeitszonen.

- **Temporäre Apartment-Vermietung im Gewerbe (Kurzzeitnutzung)**

  Geeignet für die Nutzung als **gewerblich betriebene Apartmentlösung mit 5–6 separaten Zimmern**, gemeinsamer Küche, Wohnbereich und Sanitärflächen. Ideal für **Eventbesucher**, **Geschäftsreisende**, **Monteure** oder Personen mit kurzfristigem Wohnbedarf von **1 Tag bis zu mehreren Wochen**, vergleichbar mit dem Konzept von Serviced Apartments oder Airbnb.

Die Immobilie bietet ein außergewöhnlich hohes Maß an Flexibilität und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren mit klarer Nutzungsidee.

Gerne informieren wir Sie persönlich über Details und Besichtigungsmöglichkeiten.

Die angegebenen Preise sind exklusive 20% Ust.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap