

**"Geschäftsfläche in frequentierter Lage - gut sichtbar - vielseitig nutzbar"**



Außenansicht

**Objektnummer: 3819\_42**

**Eine Immobilie von RE/MAX Tradition**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8712 Niklasdorf
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	70,44 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	70,44 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmeverbrauch:</b>	<span style="background-color: #80c080; padding: 2px;">C</span> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #ffff00; padding: 2px;">D</span> 2,37
<b>Gesamtmiete</b>	746,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	495,00 €
<b>Kaltmiete</b>	571,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner

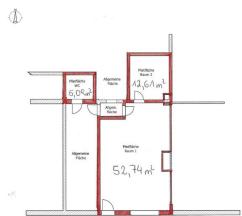
### Wolfgang Wilding

RE/MAX Tradition  
Waasenplatz 1  
8700 Leoben

H +436643951740

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Die zu vermietende Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoss eines zweistöckigen Geschäftshauses direkt an der stark frequentierten Leobner Straße (B116) in der Marktgemeinde Niklasdorf und ist somit gut für Interessenten und Kunden erreichbar. Der ebenerdige Eingang der Geschäftsfläche ist südlich ausgerichtet und ermöglicht einen stufenlosen Zugang für Kunden sowie mühelose Anlieferung von Waren.

Gesamt miete: € 746,14 (Nettomiete € 495,-- + BK € 76,78 + HK € 50,-- + 20 % USt. € 124,36)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

In unmittelbarer Nähe der Geschäftsfläche befinden sich mehrere Frequenzbringer:

- Bahnhof Niklasdorf (ca. 300 m entfernt)
- Autobushaltestelle (direkt vor der Geschäftsfläche)
- Autobahnabfahrt Niklasdorf (ca. 1 km entfernt)
- Autobahnabfahrt Leoben Ost (ca 2,7 km entfernt)
- Tabak Trafik (direkt gegenüber)
- Apotheke
- Bäckerei
- Div. Lebensmittelgeschäfte (z.B. Billa, Penny)
- Div. Autohäuser und KFZ-Werkstätten
- Gastronomiebetriebe
- Bridl und Bergmeister GmbH (Papierfabrik)
- Aurena GmbH, Auktionen
- Veranstaltungszentrum Niklasdorf
- Volksschule Niklasdorf
- Kindergarten Niklasdorf
- Raiffeisenbank Leoben-Bruck, Bankstelle Niklasdorf
- Gemeindeamt Niklasdorf, fungiert gleichzeitig als Post Partner

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Adresse, eine E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten.

Gerne stehe ich Ihnen für eine Besichtigung vor Ort oder Fragen zur Verfügung.  
Ich freue mich auf Ihren Anruf! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	495	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	76,78	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	50	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	124,36	
<hr/>			
Gesamtbetrag	€	746,14	

---

Heizwärmebedarf: 85.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär C

mebedarf:

Faktor Gesamt 2.37

energieeffizienz

:

Klasse Faktor D

Gesamtenergie

effizienz: