

**Sehr zentral gelegenes Geschäftslokal - Büro - Cafe - Ihr  
Business beginnt hier**



**Objektnummer: 961/34505**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8793 Trofaiach
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Nutzfläche:</b>	80,87 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 220,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaltmiete (netto)</b>	800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	800,00 €
<b>USt.:</b>	160,00 €

## Ihr Ansprechpartner



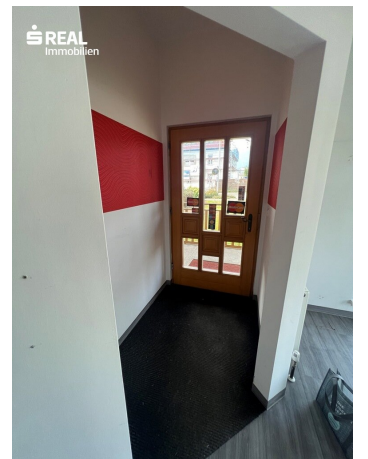
### Markus Letonja

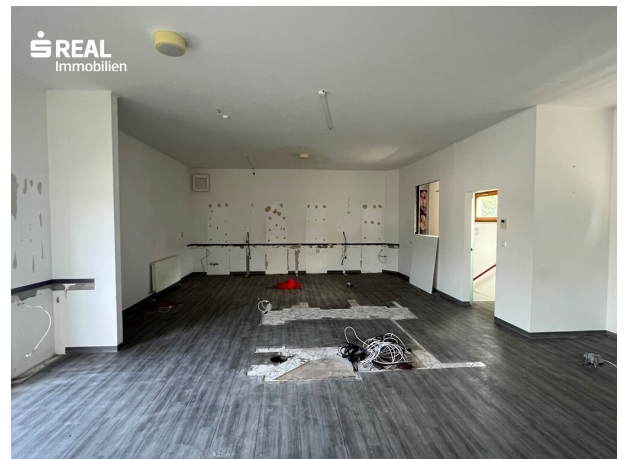
s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

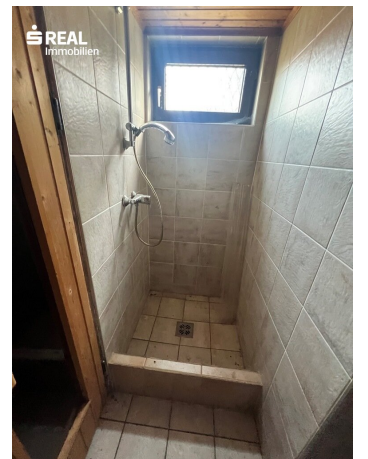
T +43 5 0100 - 26439  
H +43 664 8385998

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

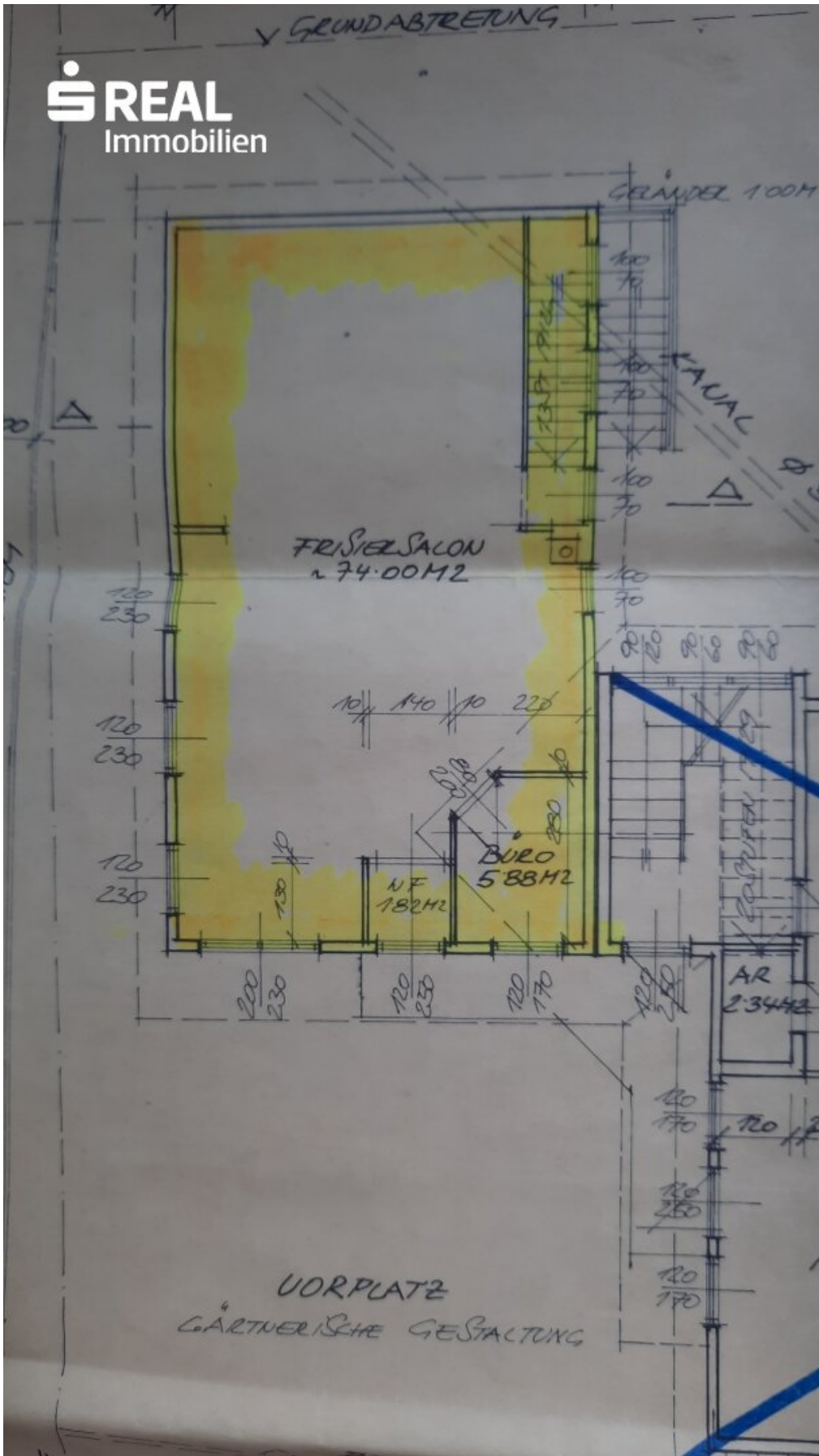




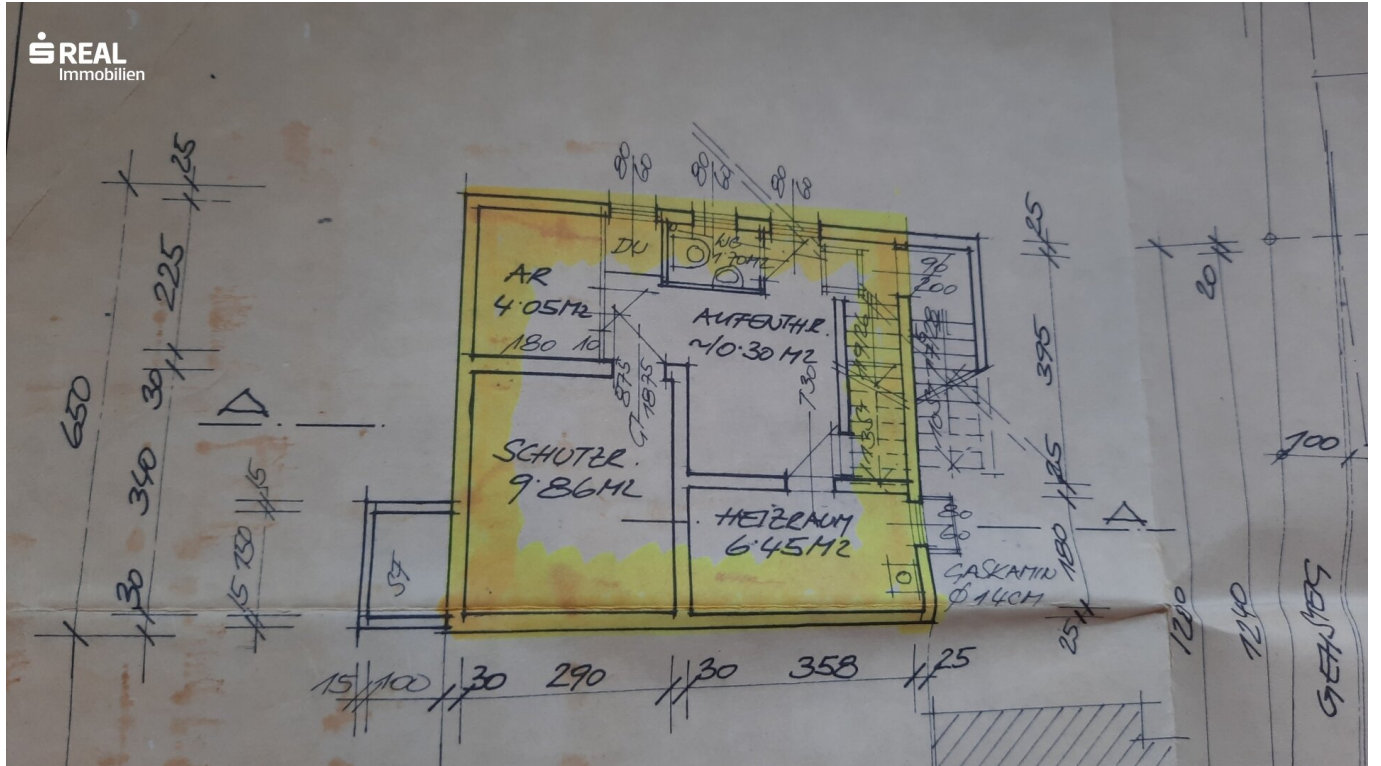


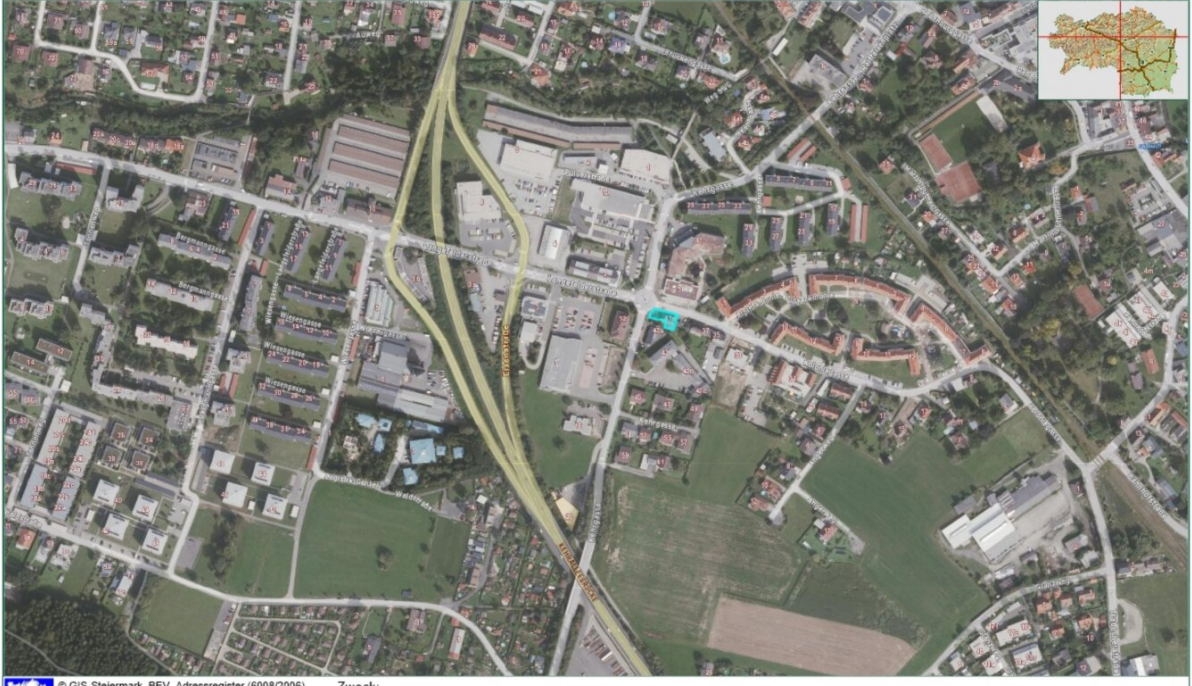














## Objektbeschreibung

961/34505

Das hier angebotene Büro / Geschäftshaus wurde 1991 errichtet und die letzten 17 Jahre als Friseurgeschäft genutzt.

Das Objekt ist aber für **viele andere Branchen geeignet** und befindet sich in einer sehr zentralen Einkaufslage, die sowohl für Kunden als auch für Geschäftsinhaber äußerst attraktiv ist.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über eine großzügige ebenerdige Nutzfläche von 80,87 m<sup>2</sup>, die sich ideal für verschiedene Gewerbezwecke eignen. (Büro, Cafe usw.)

Zusätzlich stehen Kellerräumlichkeiten zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können, sei es als Lagerfläche, Aufenthaltsraum, Sauna, Dusche, WC oder als Erweiterung Ihrer Geschäftsräume.

Der überdachte Eingangsbereich bietet Ihren Kunden Schutz vor jeglichen Wettereinflüssen und lädt dazu ein, Ihr Geschäft zu betreten.

Die gute Sichtbarkeit und die unmittelbare Nähe zu anderen Geschäften machen dieses Objekt zu einer idealen Location für Ihr Unternehmen.

Durch die vorhandenen Parkplätze hinter dem Haus ist für eine bequeme Erreichbarkeit gesorgt.

Die gesamte Grünfläche mit und rund um das Gebäude hat eine Gesamtfläche von 363m<sup>2</sup> und verleiht dem Objekt eine angenehme Atmosphäre und schafft Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Heizung erfolgt mittels Gaszentralheizung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Unternehmen an diesem attraktiven Standort zu etablieren und von der zentralen Lage sowie den vorhandenen Parkmöglichkeiten zu profitieren.

Dieses Geschäftslokal bietet großes Potenzial und könnte der perfekte Ort für Ihren unternehmerischen Erfolg sein.

**HWB:** 220 kWh/m<sup>2</sup>a

**fGEE:** 1,53

**Gesamtmiete:** € 800.- + 20% Ust. Gesamtmiete € 960,00.- Brutto inkl. BK

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap