

## Vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Kapfenberg zu vermieten



Objekt: oO-2026-00200 | 8605 Kapfenberg

Nutzfläche 894 m<sup>2</sup>  
Bürofläche 192 m<sup>2</sup>

Lagerfläche 595 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche 894 m<sup>2</sup>

## Daten

### Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2026-00200

### Geografische-Angaben

PLZ 8605  
Ort Kapfenberg  
Etage d. Objekts Erdgeschoß

### Preise

Mietpreis pro qm 7,80 €  
(exkl.USt)  
Nettomiete (exkl. 5.808,40 €  
USt.)  
Sonst. Kosten 800,00 €  
Summe USt. 1.321,68 €  
Gesamtbelastung 7.930,08 €  
Provision 3  
Bruttomonatsmieten  
zuzüglich. USt  
Kautions 51.260,00 Euro

### Flächen

Nutzfläche 894 m<sup>2</sup>  
Bürofläche 192 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche 595 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche 894 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

Boden Beton,  
Kunststoffboden  
Befuerung Fernwärme  
Heizungsart Fernwärme

### Zustand

Baujahr 2001  
Zustand Gepflegt  
Jahr der letzten 2016  
Modernisierung  
Energieausweis 15.07.2030  
gültig bis  
HWB 153,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB E  
fGEE 1,26  
Klasse fGEE C

### Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

### Kategorie

Objektart Hallen/Lager/  
Produktion  
Objekttyp Lagerhalle  
Nutzungsart Gewerbe  
Vermarktungsart Miete

Infrastruktur

Dist. Autobahn (km) 3 km

Dist. Zentrum (km) 1,1 km

## Lageplan



Lageplan

## Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Kapfenberg.

Die Gewerbefläche gliedert sich in zwei Lagerhallen mit einer Größe von ca. 596 m<sup>2</sup>, zwei kleine separate Lagerräume, einen Verkaufsraum mit ca. 72 m<sup>2</sup> sowie einem angeschlossenen Büro mit einer Größe von ca. 16 m<sup>2</sup>. Optional können im 1. Obergeschoß weitere Büroflächen mit einer Größe von ca. 106 m<sup>2</sup> angemietet werden.

Die Fläche ist flexibel nutzbar und bietet Potential für viele Branchen. Anpassungen an Ihre individuellen betrieblichen Anforderungen sind problemlos umsetzbar.

Kunden- und Mitarbeiterparkplätze stehen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung. Große Auslagenfenster bieten Ihnen ausgezeichnete Sichtbarkeit und schaffen ideale Präsentationsmöglichkeiten für Ihre Produkte und Dienstleistungen.

Die Lage überzeugt durch hohe Frequenz, gute Erreichbarkeit und sehr gute Sichtbarkeit – ein idealer Standort für Handel oder einen Gewerbebetrieb.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in der Wiener Straße, in der Nähe des Bahnhofs. Die Fläche ist damit perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Brucker Schnellstraße befindet sich in 3 km Entfernung und gewährleistet damit eine ausgezeichnete Anbindung an den Individualverkehr.

Die unmittelbare Nähe zu Interspar und der Volksbank ermöglicht eine unkomplizierte Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

## Ausstattung Beschreibung

Das Geschäftslokal verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- 2 beheizte Lagerflächen sowie zwei kleine separate Lager
- ein Verkaufsraum mit angeschlossenem Büro
- separates Kunden-WC
- Anschlüsse für Teeküche
- Aussenfläche

Die Fläche wurde 2015 saniert und befindet sich in gepflegtem Zustand. Sie ist rechteckig konfiguriert und mit Beton Boden ausgestattet.

Mit zwei großen Fenster in Richtung Wiener Straße lassen sich Ihre Produkte/Dienstleistung sehr gut in Szene setzen.

Das Objekt kann flexibel an individuelle Anforderungen angepasst werden.

Vor dem Geschäftslokal befinden sich 5 Kundenparkplätze, die der Mietfläche zugeordnet sind.

## Sonstige Angaben

Nebenkosten:

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zuzügl. gesetzl. USt

Vertrags-Vergebührung: 1% der Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage ist abhängig von der Gestaltung des Mietvertrags und muss daher im Einzelfall konkret ermittelt werden.

Vereinbarung:

Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

**Haftungsausschluss:**

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Ich weise darauf hin, dass es ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter gibt.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin.



Lagerhalle 1 Foto 2



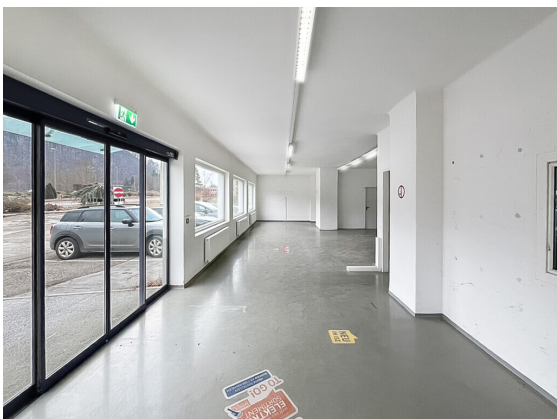
Lagerhalle 2



Verkaufsraum Foto 1



Verkaufsraum Foto 2



Verkaufsraum Foto 3



Verkaufsraum Foto 4



Büro



Außenfläche Foto 1



Rolltor



Außenansicht



Außenfläche Foto 2



## Ihre Ansprechpartnerin

**Frau Mag. Georgia Olbrich**

Olbrich Immobilien

Rosenhügelstraße 230 A

1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: [georgia@olbrich-immo.at](mailto:georgia@olbrich-immo.at)

Web: [www.olbrich-immo.at](http://www.olbrich-immo.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.