

# Perfektes Gewerbeobjekt in FMZ Gralla-Shopping - Top Lage, große Fläche!



**Objektnummer: 398**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8431 Gralla
<b>Nutzfläche:</b>	734,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.239,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.684,98 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.445,98 €
<b>USt.:</b>	1.537,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich inkl. Heizung aber ohne Müllentsorgung.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

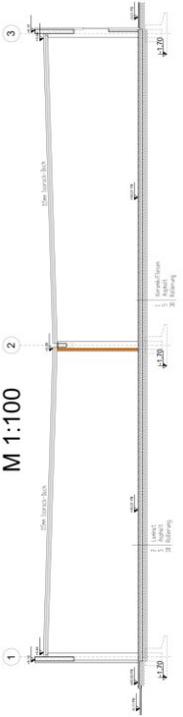


**Mag. Philipp Mayer**

Active Agent GmbH  
Ullmannstrasse 36/26  
1150 Wien



**SCHNIT A-A**  
M 1:100



■ BESTAND  
 ■ ABRUCH  
 ■ NEUBAU

**GRUNDRISS**  
M 1:100



LAGEPLAN  
M 1:1000

Koten prüfen ! Naturmaße nehmen !



## Objektbeschreibung

Direkt an der Autobahnabfahrt Leibnitz, eingebettet in ein gut etabliertes Handels- und Gewerbeumfeld, befindet sich das Geschäftslokal das derzeit noch als Diskothek genutzt wird. Die Fläche ist mit 734 m<sup>2</sup> ansprechend geräumig und bei Bedarf kann auch das danebenliegende Geschäftslokal 6b (siehe Plan) dazu gemietet werden. Die moderne Architektur des FMZ mit ihrer 8 Meter tiefen Vordachkonstruktion ermöglicht auch bei schlechtem Wetter Einkäufe trocken ins direkt vor dem Objekt geparkte Fahrzeug zu befördern.

Das Geschäftslokal besticht nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch seine Ausstattung. Die großzügige Aluminium-Glas Fassade sorgt für eine optimale Präsentation von Produkten und bieten Ihnen eine ideale Werbefläche. Auch eine Werbefläche am Werbeturm unterstützt die optische Präsenz. das Geschäftslokal wird im "Edelrohbau" übergeben und lässt sich je nach Bedarf perfekt gestalten. Es hat einen einfachen Grundriss der vieles möglich macht.

Der nahegelegene Busbahnhof ermöglicht eine einfache Anreise für Kunden die nicht mit dem eigenen PKW anreisen.

### **IHRE VORTEILE:**

- beste Lage unmittelbar an der Autobahnabfahrt
- Einbettung in bestens etabliertes Handelsumfeld
- großer Kundenparkplatz
- beste Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Busse)
- geräumige Größe
- beste Sichtbarkeit (Werbepylon)
- Ausstattung der Räumlichkeiten nach individuellem Bedarf

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter 0676 370 60 95 (Mag. Philipp Mayer) gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap