

**Betriebsbereite Tischlerei als Gewerbe-Asset in Kärnten:
Produktionshalle/Werkstatt mit Bürokomplex,
Seminarraum, Imkerei & Wohnung im Obergeschoß**



Seminarraum mit Teeküche

Objektnummer: 548

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9162 Ferlach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	377,00 m ²
Nutzfläche:	377,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	5
Kaufpreis:	400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

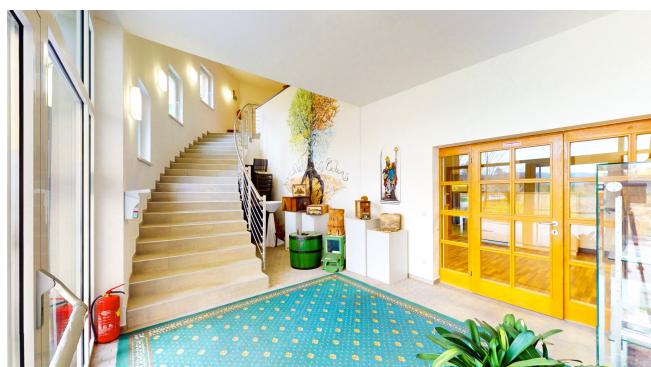


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

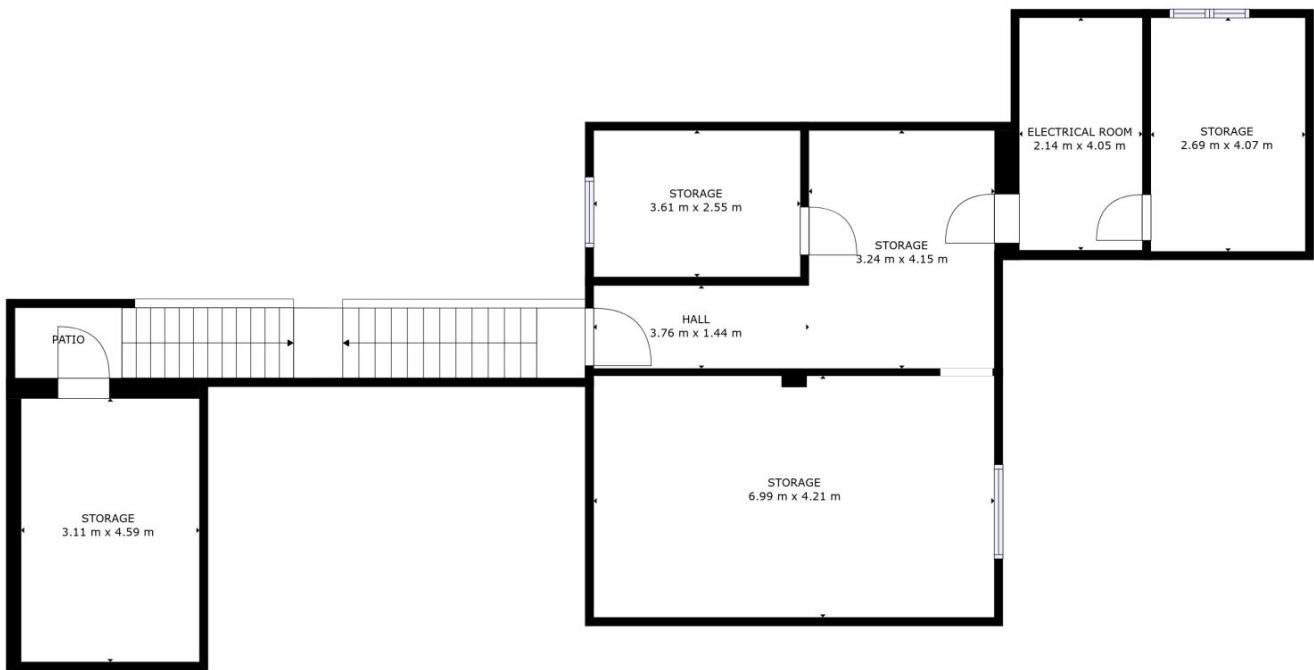
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









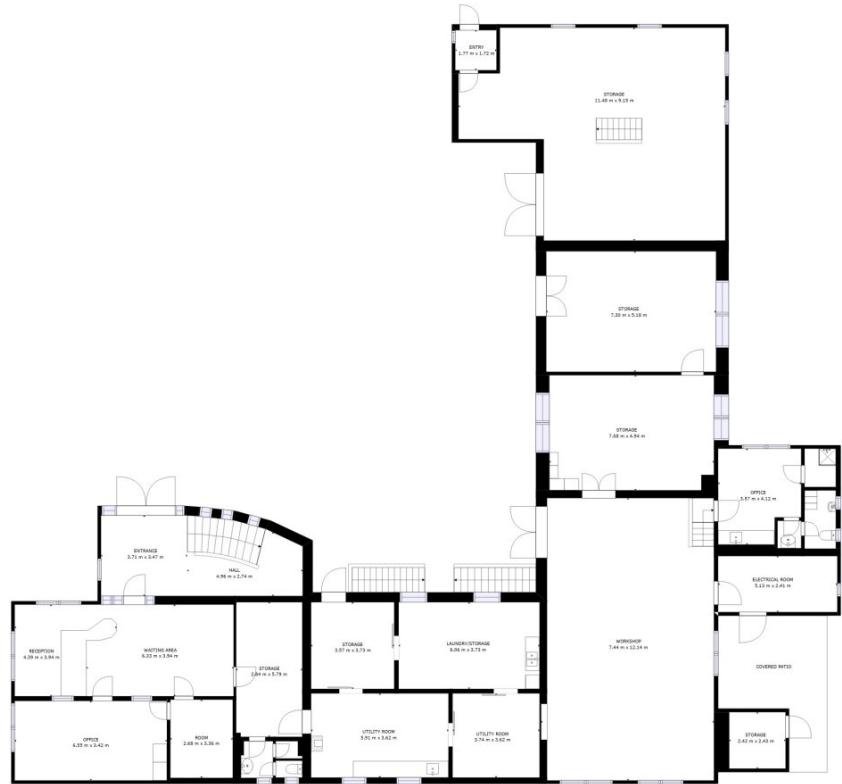


FLOOR 1

TOTAL: 377 m²
 Below Ground: 6 m², FLOOR 2: 175 m², FLOOR 3: 196 m²
 EXCLUDED AREAS: STORAGE: 503 m², ELECTRICAL ROOM: 21 m², PATIO: 2 m²,
 WORKSHOP: 93 m², LAUNDRY/STORAGE: 23 m², COVERED PATIO: 23 m²,
 CRAWL SPACE: 80 m², OPEN TO BELOW: 9 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.





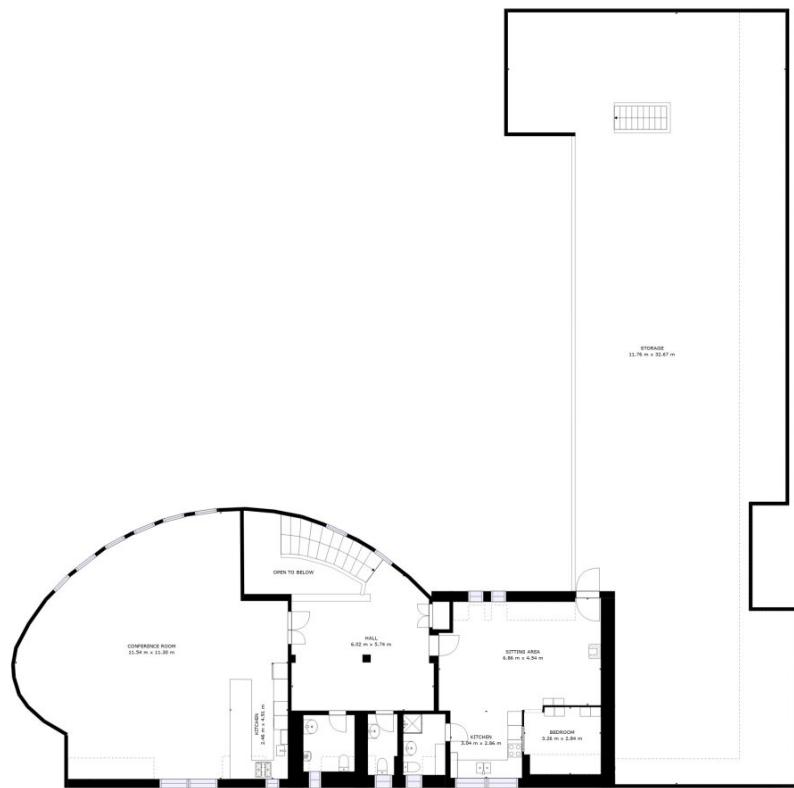
TOTAL: 377 m²

Below Ground: 6 m², FLOOR 2: 175 m², FLOOR 3: 196 m²
 EXCLUDED AREAS: STORAGE: 503 m², ELECTRICAL ROOM: 21 m², PATIO: 2 m²,
 WORKSHOP: 93 m², LAUNDRY/STORAGE: 23 m², COVERED PATIO: 23 m²,
 CRAWL SPACE: 80 m², OPEN TO BELOW: 9 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2





TOTAL: 377 m²

Below Ground: 6 m², FLOOR 2: 175 m², FLOOR 3: 196 m²
EXCLUDED AREAS: STORAGE: 503 m², ELECTRICAL ROOM: 21 m², PATIO: 2 m²,
WORKSHOP: 93 m², LAUNDRY/STORAGE: 23 m², COVERED PATIO: 23 m²,
CRAWL SPACE: 80 m², OPEN TO BELOW: 9 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 3



Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Gewerbeimmobilie (Kauf)** ist ein seltenes Gesamtpaket für Unternehmer, Nachfolger und Investoren: **Tischlerei/Produktionsbetrieb, moderner Bürokomplex mit mehreren Büros, Seminar-/Schulungsraum, professionelle Imkerei-/Honigverarbeitungsräume** und **eine Wohnung im Obergeschoss** – alles auf einem **voll erschlossenen Grundstück mit ca. 1.528 m²**. Ideal für **Betriebsnachfolge, Handwerksbetrieb, Produktion & Lager**, oder als **Anlageobjekt** mit mehreren Nutzungseinheiten.

Ihre Value Proposition auf einen Blick

- **Tischlerei / Werkstatt / Produktionshalle** mit großflächigem Arbeits- und Lagerbereich (perfekt für Holzverarbeitung, Innenausbau, Fertigung, Montage, Lagerhalle)
- **Bürokomplex** mit Empfangsbereich und mehreren Büroräumen – teilweise möbliert (ideal für Verwaltung, Vertrieb, Planung, Backoffice)
- **Seminarraum / Schulungsraum** mit Teeküche – optimal für Trainings, Kundentermine, Workshops, Lehrlings- & Weiterbildung
- **Imkerei / Honigverarbeitung**: geflieste Räume mit Schleuder-/Waschbereich, Abfüllküche und Tanklager – auf Wunsch mit Übernahmeoption von Ausstattung
- **Wohnung im Obergeschoss** (Betriebsleiterwohnung / Einliegerwohnung) – perfekt für „**Arbeiten & Wohnen**“ oder als Mitarbeiter-/Gästewohnung
- **Flexible Heizung**: Ölzentralheizung **oder** Holzzentralheizung (umstellbar) – betriebswirtschaftlich stark bei eigener Holzverwertung
- **Parkplätze / Garage** sowie mehrere Sanitärbereiche inkl. **barrierefreiem WC** – praxistauglich im Tagesbetrieb

Nutzungskonzepte, die sofort funktionieren

1) Tischlerei kaufen & direkt starten (Betriebsübernahme)

Für Tischlermeister, Innenausbauer, Holzbau-/Montagebetriebe: operative Startfähigkeit, klare Prozesszonen (Produktion/Lager/Administration) und repräsentativer Kundenempfang.

2) Gewerbehalle + Büro mieten/teilen (Multi-Tenant / Cashflow-Modell)

Für Investoren oder Betreiber: Werkstatt-/Lagerflächen separat vermietbar, Büros als eigenständige Einheit nutzbar, Seminarraum als Zusatzumsatz (Vermietung/Events).

3) Handwerks-Campus / Maker-Space

Für unternehmerische Konzepte: mehrere Gewerke unter einem Dach, gemeinsame Infrastruktur, Schulungs-/Workshop-Angebote als Marken- und Umsatzhebel.

4) Imkerei + Direktvermarktung + Werkstatt

Für Imker/Produzenten: Honigverarbeitung professionell abbildbar, Kombination mit Werkstatt (z. B. Beutensetzung, Verpackung, Versand) und Seminarraum für Kurse.

Interesse?

Diese Liegenschaft ist kein Standardobjekt, sondern ein **unternehmerischer Standort mit Skalierungspotenzial**. Besichtigung und detaillierte Unterlagen (inkl. Plänen/virtueller Tour, sofern verfügbar) gerne auf Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap