

Traditionsreiche Tankstelle mit Projektentwicklungspotenzial



Ansicht von Süd-Ost

Objektnummer: 6430/147

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8342 Gnas
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	511,90 m²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m²:	877,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Akad. FDL Thomas Raminger

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 660 4813173

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













Sie benötigen die passende Finanzierung?

Wir bieten Ihnen einen unabhängigen Kreditvergleich.
Vergleichen und Geld sparen!



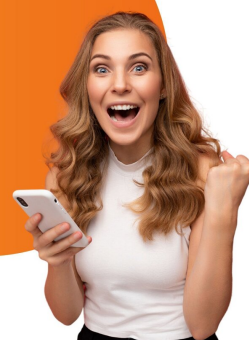






Vorteile des VIVU Kreditvergleichs!

- ✓ besten Zinssatz finden
- ✓ Gesamtkostenüberblick
- ✓ Vielfalt an Angeboten
- ✓ Bedürfnisorientiert
- ✓ Persönliche Beratung



Objektbeschreibung

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in der Nähe von Gnas und umfasst ein Grundstück mit **1.838 m²** sowie eine Gesamtnutzfläche von **511,90 m²**. Die **Widmung „Industrie und Gewerbe“** in Verbindung mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8** eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. Der Bestand ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch seine Struktur und Lage ein enormes Potenzial für neue Konzepte und Investitionen. Ob als Tankstelle im Eigenbetrieb oder zur Verpachtung, als Büro-, Werkstatt- oder Lagerfläche – das Objekt eröffnet Betreibern und Investoren mit Weitblick zahlreiche Perspektiven.

Rahmendaten im Überblick:

- Grundstücksfläche: 1.838 m²
- Gesamtnutzfläche: 511,90 m²
- Flächenwidmung: Industrie & Gewerbe
- Bebauungsdichte: 0,2 – 0,8
- Zustand: sanierungsbedürftig

Nutzungspotenzial:

- Weiterführung als Tankstelle (Eigenbetrieb oder Verpachtung)
- Büroflächen
- Werkstatt
- Lagerflächen

Gebäude

Tankstelle mit Verkaufsraum und Garagen

Die traditionsreiche Tankstelle bildet das Herzstück des Objekts. Errichtet im Jahr 1965, wurde sie 1989 umfassend umgebaut und 2011 durch einen Gastro-Container mit zusätzlichen Sitzplätzen erweitert. Eine weitere Modernisierung erfolgte 2016 mit dem Austausch der Zapfsäulen.

- Nutzfläche: 146,70 m²
- Bauweise: gemischt
- Gastro-Container: 14,8 m² (2011)
- 2 × 30.000 l Treibstoffbehälter (geteilt in 20.000 l und 10.000 l)
- 3 Zapfsäulen für Benzin und Diesel
- 1 Zapfsäule für Heizöl
- Garage: 12,25 m × 3,00 m bis 3,40 m × 9,00 m (B × H × T) mit 3 Einfahrtstoren (3,40 m × 3,37 m)

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde 1964 massiv erbaut, 1977 erweitert und 2020 technisch modernisiert. Es bietet 139,40 m² Wohnnutzfläche sowie zusätzliche Nebenflächen.

- Wohnnutzfläche: 139,40 m²
- Raumaufteilung: Vorraum, Abstellraum, Speis, Bad, WC, Küche, Diele, Gang, 4 Zimmer
- Balkon: 13,80 m² (Süd-West)
- Terrasse: 68 m² (Nord-West)
- Keller: ca. 30 m²
- Rohdachboden: ca. 178 m²
- Heiztechnik: Ölfeuerungsanlage 30 kW (2020), 6 × 1.000 l Öltanks (2020)

2 stillgelegte SB-Waschplätze

- Baujahr: 1995
- Bauweise: Stahlbau
- Nutzfläche: 78,40 m²

- Derzeit stillgelegt

Nebengebäude 1 – ehemalige Spenglerei

Dieses Nebengebäude aus 1985 bietet ca. 67,20 m² Nutzfläche und verfügt über verschiedene Räume, die sich für Handwerk oder Lager eignen.

- Werkstatt
- Waschraum & Dusche
- Abstellraum
- WC
- Pausenraum

Nebengebäude 2 – ehemaliges Magazin, Holzlager, Hühnerstall

Ein weiteres Gebäude in massiver Bauweise aus 1964 ergänzt die Liegenschaft um ca. 158,60 m² Nutzfläche. Es eignet sich flexibel für Lager oder Umbauten.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der L211. Dies garantiert eine hohe Sichtbarkeit und gute Frequenz für den Weiterbetrieb oder alternative Gewerbenutzungen.

- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken und Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- Feldbach in ca. 13 Minuten erreichbar
- Graz in ca. 45 Minuten erreichbar

Die Kombination aus Verkehrsanbindung, Frequenzlage und Widmung macht den Standort besonders attraktiv.

Ihr Vorteil

Diese Immobilie verbindet **Tradition, Standortqualität und Entwicklungspotenzial**. Die Vielfalt der bestehenden Gebäude bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Umnutzung oder

Weiterführung. Damit eignet sich das Objekt ideal sowohl für Investoren als auch für kreative Projektentwickler.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses vielseitige Gewerbeobjekt in der Südoststeiermark.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir beraten Sie gerne persönlich vor Ort!

Weitere Details und Pläne finden Sie im Exposé.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <7.000m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap