

**Ihr neuer Standort im Gewerbepark St. Veit am Vogau!**



**Objektnummer: 8014/349**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8423 Sankt Veit am Vogau
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	100,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.196,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Susanne Pichler**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Feldkirchner Straße 11-15  
8054 Seiersberg

T +436645164858  
H +436645164858

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



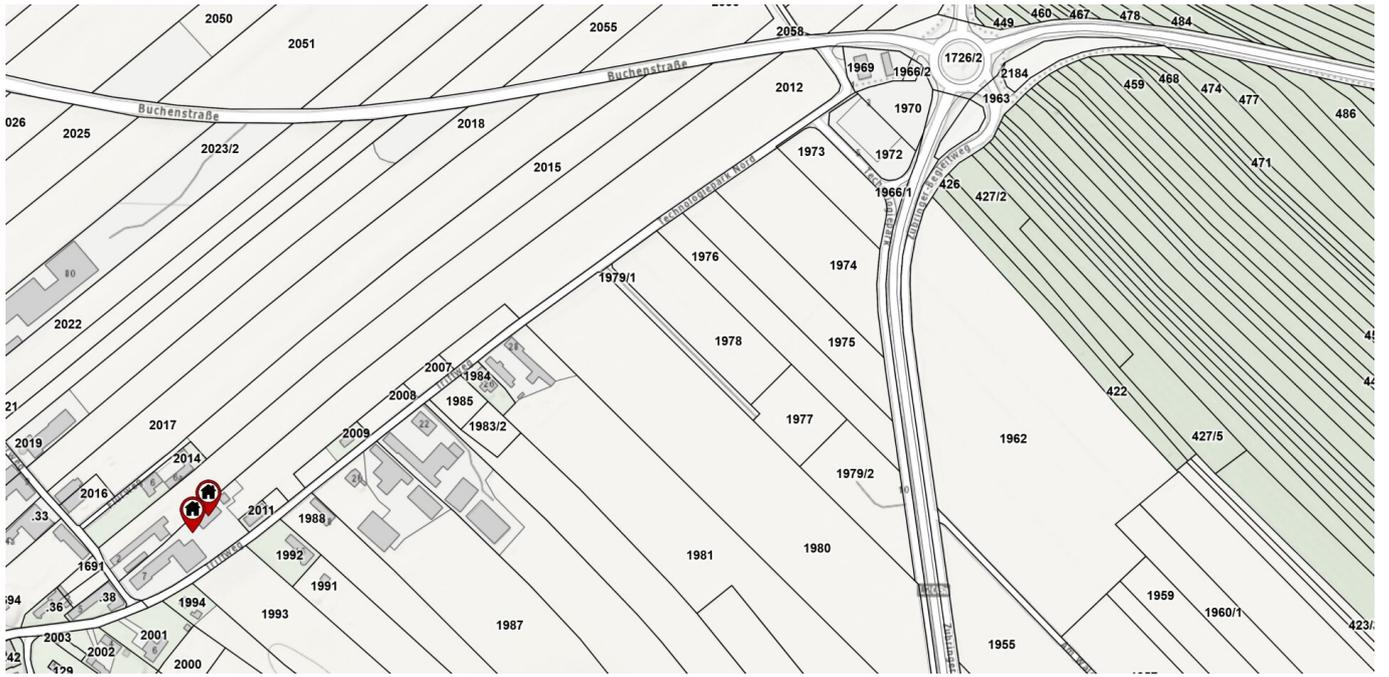




© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in: FIFu24 Immobilien GmbH  
Karte erstellt am: 14.11.2025

0 M 1:5.000 250 m



## Objektbeschreibung

# GEWERBEGRUNDSTÜCK IM ENTWICKLUNGSSTARKEN GEWERBEPARK ST. VEIT AM VOGAU

## Attraktive Frequenzlage – Hohe bauliche Ausnutzbarkeit – Zukunftssichere Standortentwicklung

Im neu strukturierten Gewerbegebiet der Marktgemeinde St. Veit in der Südsteiermark gelangt dieses rund **6.991 m<sup>2</sup> große Grundstück** zum Verkauf. Die Liegenschaft zeichnet sich durch ihre hervorragende Lagequalität, die hohe tägliche Verkehrsfrequenz und die strategische Einbindung in die zukünftige kommunale Standortentwicklung aus. Sie stellt damit einen seltenen und langfristig wertstabilen Gewerbebestandort in der Region Leibnitz dar.

## 1. LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Das Grundstück befindet sich direkt an der Landesstraßenkreuzung **L208a Wagendorf** und **Perbersdorferstraße**, einer der am stärksten frequentierten regionalen Verkehrsachsen. Die offiziellen Verkehrszählungen bestätigen die außergewöhnliche Frequenz:

- **6.147 Fahrzeuge täglich an der Zählstelle L208a Wagendorf**
- **7.785 Fahrzeuge täglich an der Zählstelle Perbersdorferstraße – Wagendorf**

Damit bewegen sich **über 13.900 Fahrzeuge pro Tag** im unmittelbaren Sicht- und Erschließungsbereich des Grundstücks – eine Frequenz, die eine überdurchschnittliche Standortpräsenz garantiert und besonders für Handels-, Gewerbe- und Logistikunternehmen relevant ist.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend. Die A9-Pyhrnautobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch sich der Standort gleichermaßen für regional tätige Betriebe wie auch für überregionale Logistikpunkte eignet. Die Zufahrt erfolgt über zwei Landesstraßen, was eine klare Trennung von Kunden- und Lieferverkehr ermöglicht.

## 2. GRUNDSTÜCKSDATEN UND BAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Grundstücksgröße:** ca. 6.991 m<sup>2</sup>

- **Dichte:** 0,2 – 0,8
- **Widmung:** Gewerbegebiet

Die Baudichte von **0,2–0,8** ermöglicht vielfältige Bebauungsszenarien – von Hallen- und Gewerbebauten über Fachmarktkonzepte bis hin zur Errichtung eines Nahversorgungsstandorts. Das Grundstück eignet sich gleichermaßen für eingeschossige Hallenkonzepte wie für Baukörper mit höherer Geschossausnutzung im Handels- oder Dienstleistungssektor.

### **3. REGIONALPLANERISCHE ENTWICKLUNG UND ZUKUNFTSPERSPEKTIVE**

Die Marktgemeinde St. Veit verfolgt im unmittelbaren Umkreis des Grundstücks eine klare strategische Zielsetzung:

**Die Stärkung der Nahversorgung, die Erweiterung des Gewerbeangebots und die Schaffung eines modernen multifunktionalen Gewerbeoparks.**

Die Gemeinde signalisiert damit eindeutig ihren Willen, an diesem Standort eine moderne, wirtschaftlich tragfähige und langfristig stabile Gewerbebestruktur zu etablieren.

Für Investoren bedeutet dies:

**Ein klar prognostizierbarer Standort mit hoher Planungssicherheit und starkem Entwicklungspotenzial.**

### **4. NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Kombination aus Lage, Dichte, Frequenz und kommunaler Entwicklungsabsicht eröffnet ein breites Spektrum möglicher Nutzungen:

#### **a) Einzelhandel & Nahversorgung**

Die Lage ist aufgrund der hohen Frequenz und der kommunalen Planung besonders geeignet für:

- Fachmarktstrukturen
- regionale Versorgungsbetriebe

## **b) Gewerbebetriebe & Produktion**

- Hallen- und Produktionsbetriebe
- Bau- und Handwerksunternehmen
- regionale Dienstleistungszentren

## **c) Logistik & Verteilzentren**

Die Nähe zur A9 und der hohe LKW-Anteil bieten perfekte Voraussetzungen für:

- Umschlaglager
- Last-Mile-Verteilzentren
- regionale Logistik-Hubs

## **d) Mischgewerbe & Betriebsstätten**

Die hohe Ausnutzbarkeit ermöglicht kombinierte Baukonzepte aus Büro, Produktion & Lager.

# **5. VORTEILE FÜR INVESTOREN & BETRIEBE**

- **Überdurchschnittliche tägliche Frequenz (13.900+ Fahrzeuge)**
- **Zukunftssichere Lage** im kommunal priorisierten Entwicklungsgebiet
- **Hervorragende Sichtbarkeit**
- **Hohe Baudichte 0,2–0,8** – flexible Projektentwicklung
- **Exakte Grundstücksgrenzen** durch Grenzkataster
- **Starkes Wertsteigerungspotenzial** durch laufende Standortaufwertung
- **Region mit stark wachsender Siedlungs- und Gewerbedynamik**

Dieses Grundstück eignet sich ideal für Unternehmen, die frühzeitig in eine der spannendsten Entwicklungsregionen der Südsteiermark einsteigen möchten.

## 6. BETREUUNG DURCH DIE IMMOFUCHSGRUPPE

Als professioneller Partner begleiten wir Sie im **One-Stop-Shop-Modell**:

- Standortanalyse & Projektentwicklung
- Unterstützung bei Widmung & Behördenwegen
- Finanzierungsberatung über die Finanzfuchsgruppe
- Koordination von Gewerbe- und Bauträgerprojekten
- Begleitung bis zur Realisierung des Objekts

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap