

**Ein Standort mit Strahlkraft: Das vielseitige Gewerbejuwel in Gleisdorf – perfekte Flächen, viele Stellplätze, große Lagerhalle und Raum für Wachstum. Jetzt im 3D-Rundgang erleben.**



**Objektnummer: 293665**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefa-Posch-Straße
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	682,49 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	260,43 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	42,63 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	69,40 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	25
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	10.000,00 €
Kaltmiete	10.880,48 €
Betriebskosten:	586,16 €
USt.:	2.117,23 €
Provisionsangabe:	

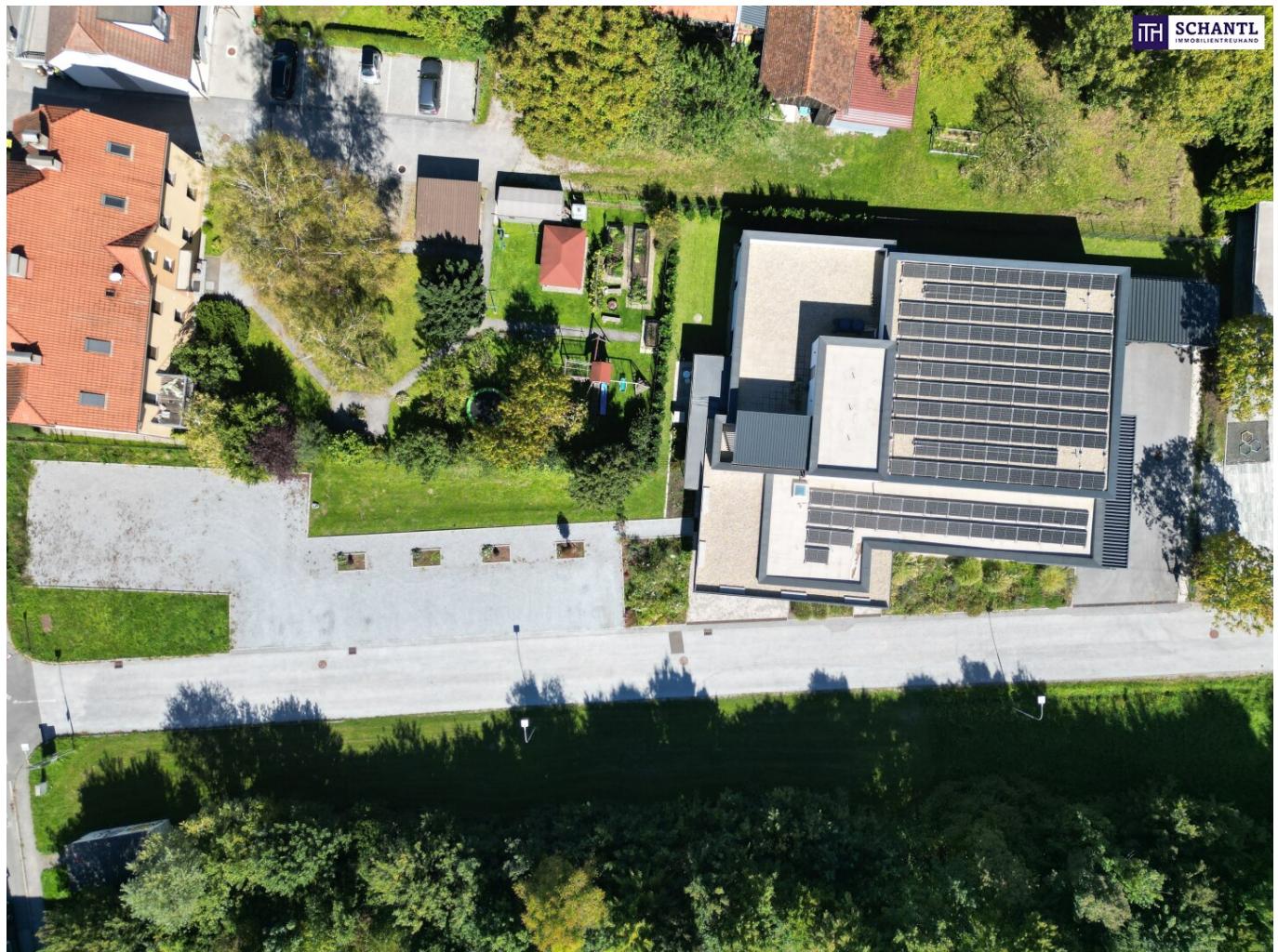
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

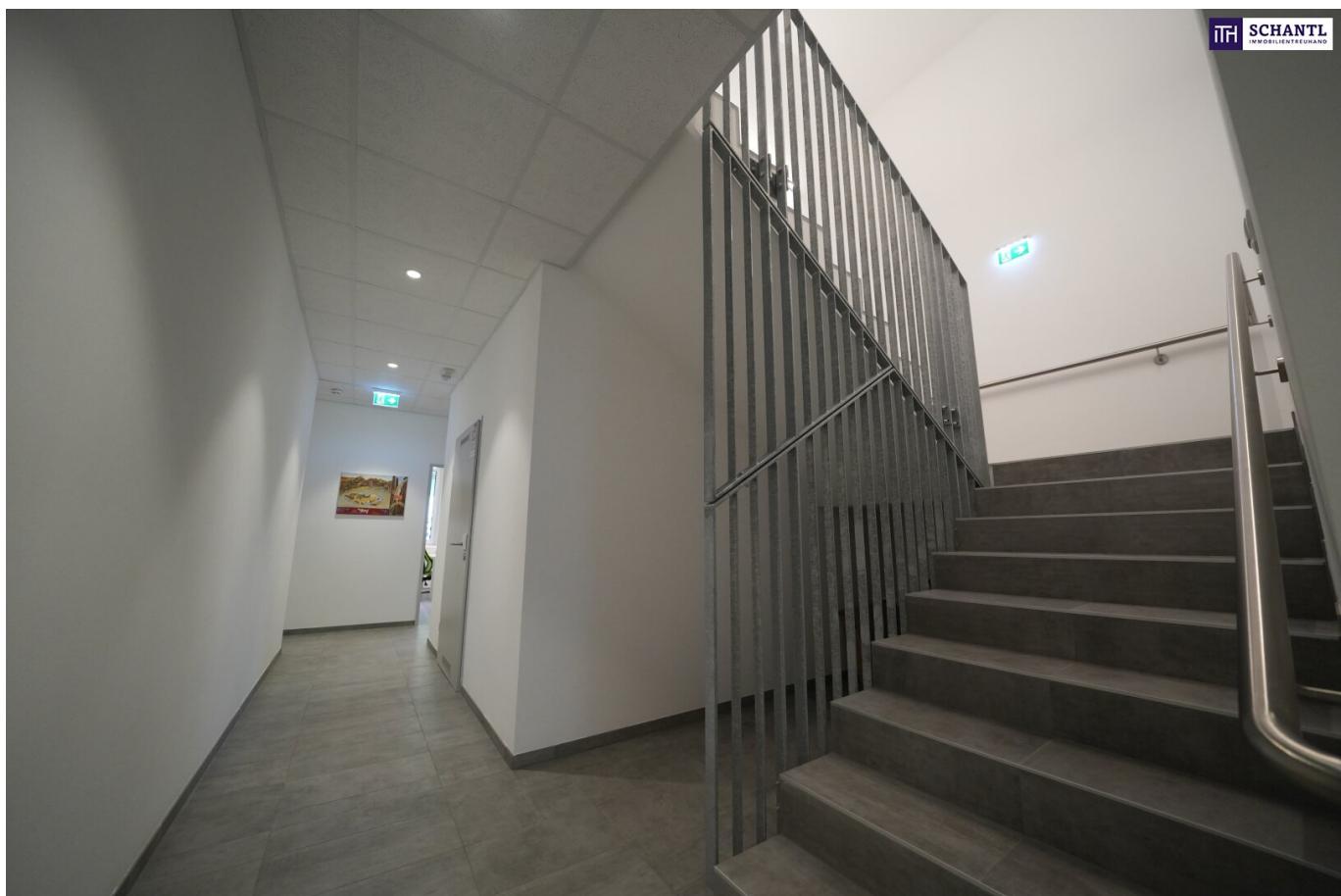
## Ihr Ansprechpartner













**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!**

**Unsere Leistungen  
im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



**3D Grundriss**

**35 Plattformen**

**Social Media**

**Home Staging**

**Wohnungs- und Häuserservideos**

**Infrastrukturbericht**

**Top Fotos**

**Qualitätsseiegel**

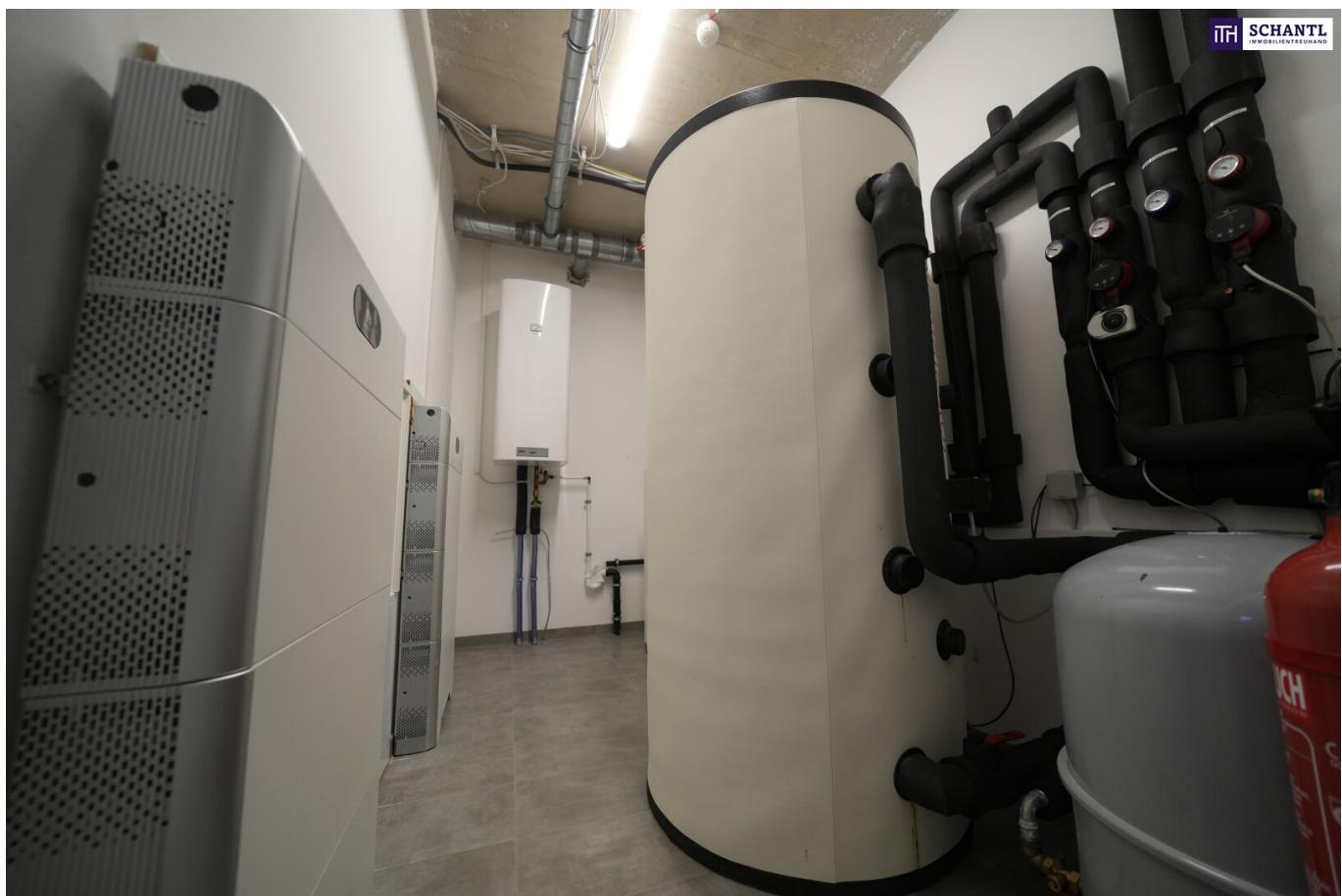
**Find My Home.at  
QUALITÄTSMÄKLER**

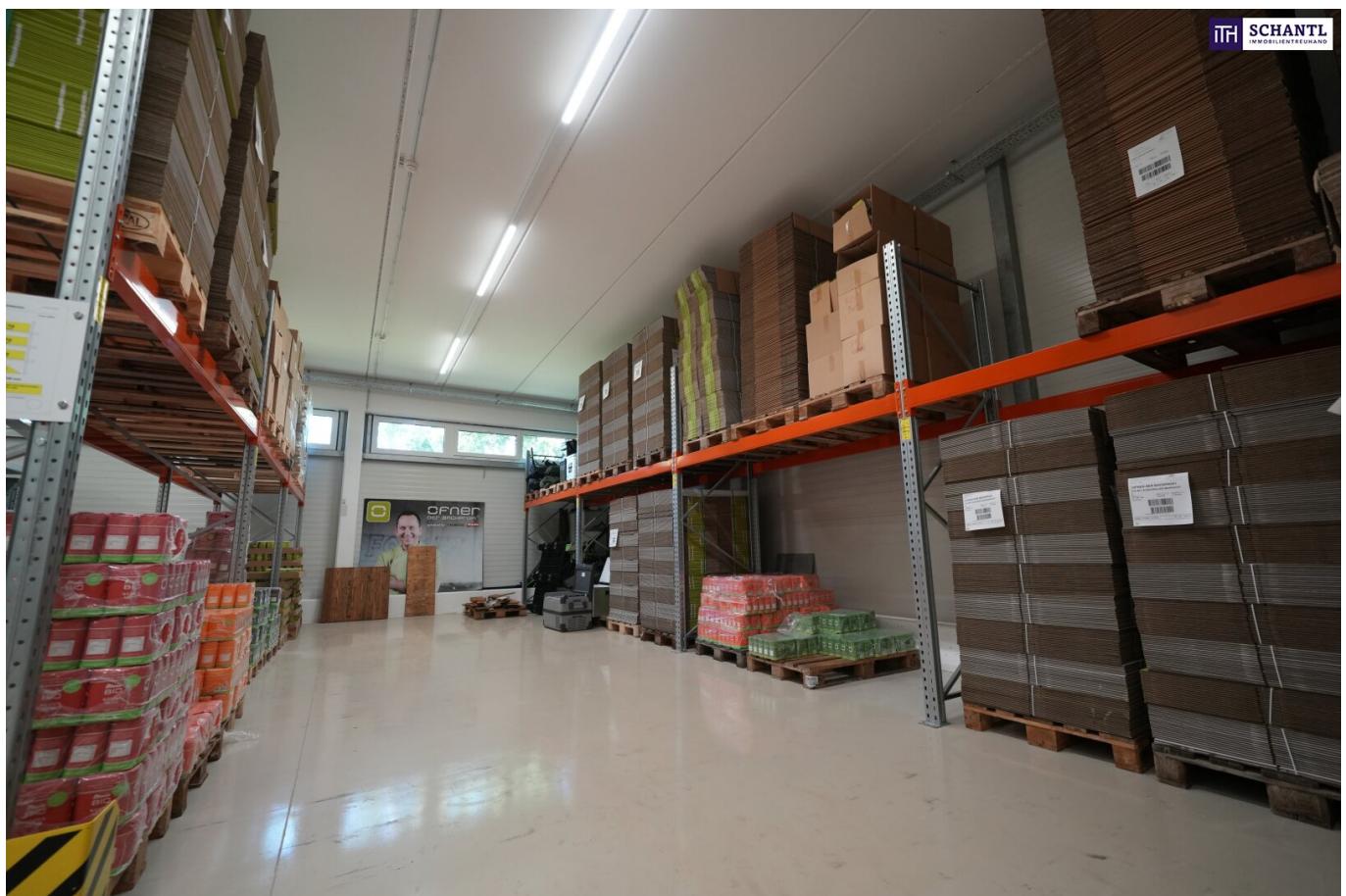
**ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND**

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](#)

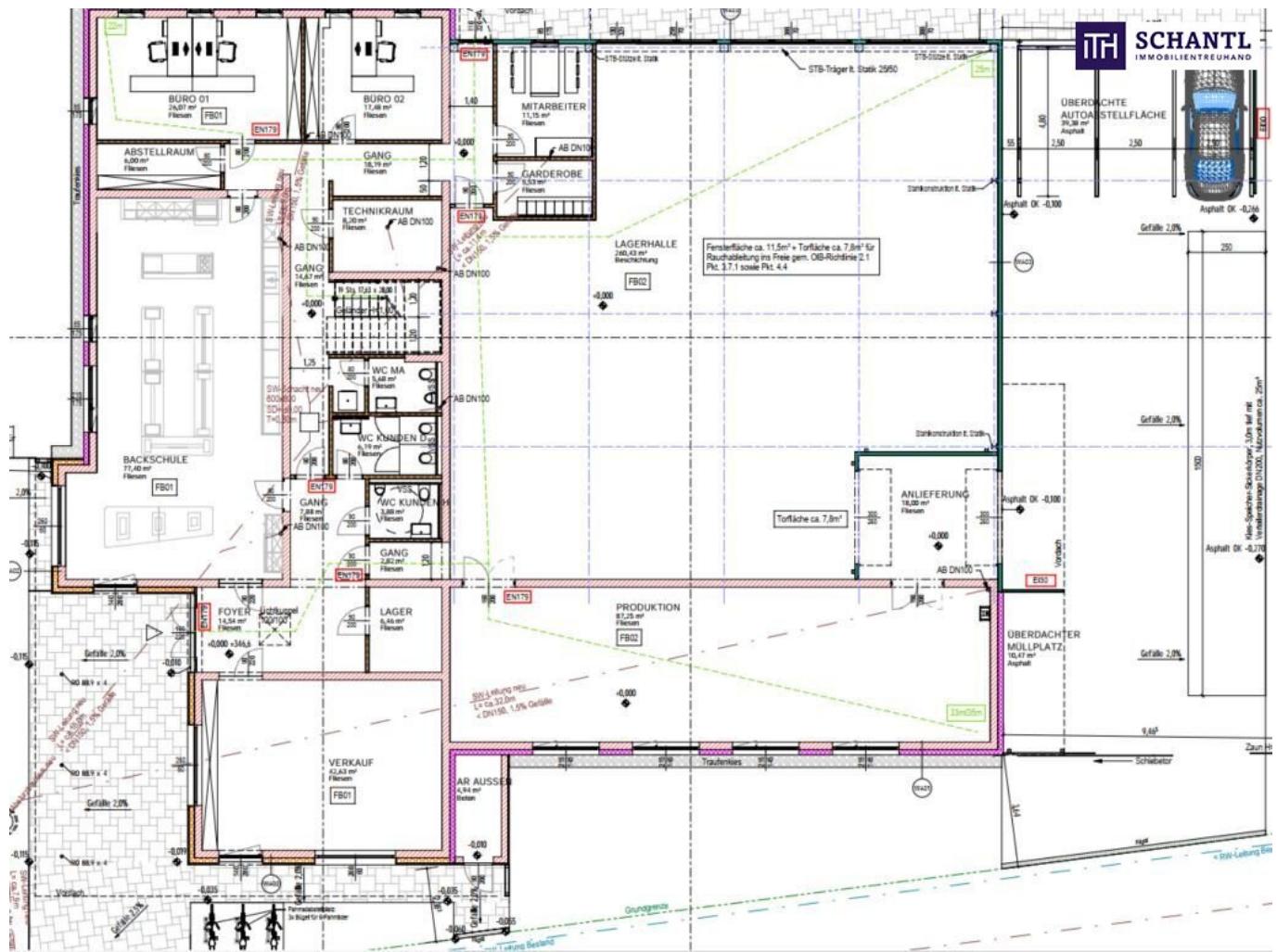


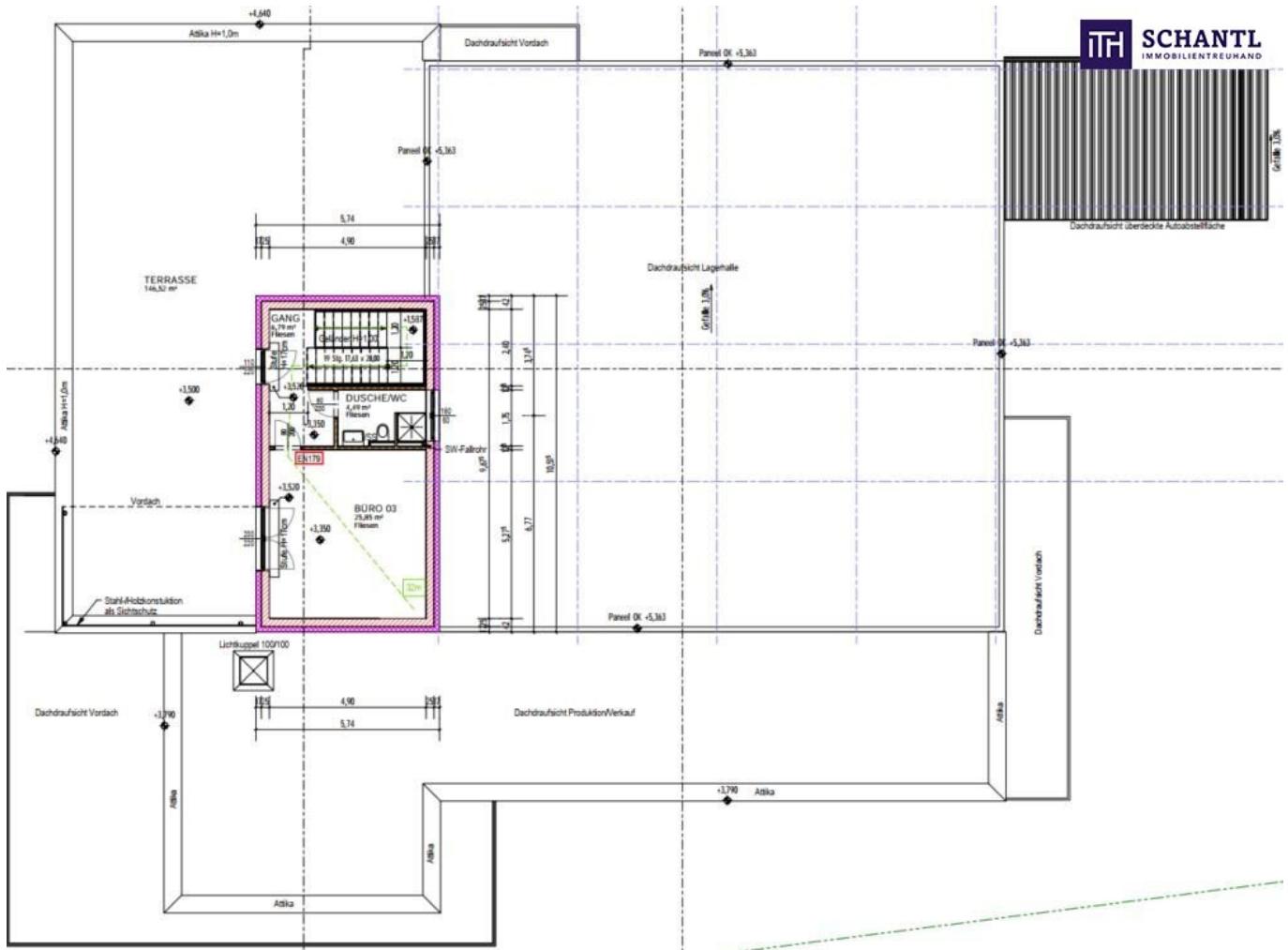












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.  
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote  
(min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien  
(Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

# Ein Standort mit Strahlkraft: Das vielseitige Gewerbejuwel in Gleisdorf – perfekte Flächen, viele Stellplätze, große Lagerhalle und Raum für Wachstum. Jetzt im 3D-Rundgang erleben.

Ein außergewöhnliches Gewerbeobjekt zur Miete in Gleisdorf – perfekt für Unternehmen, die mehr erreichen wollen

Willkommen an einem Ort, an dem Ideen Gestalt annehmen und Unternehmen ihre volle Kraft entfalten können. Dieses Gewerbeobjekt ist nicht einfach eine Immobilie – es ist ein Standort mit Charakter, Ausstrahlung und klarer Wirkung.

Hier verbinden sich moderne Architektur, großzügige Flächen und eine Infrastruktur, die wie geschaffen ist für Betriebe, die Professionalität, Komfort und Zukunftsorientierung schätzen.

Ob Sie expandieren, neu durchstarten oder Ihrem Unternehmen eine repräsentative Adresse geben möchten: Dieser Standort bietet die ideale Bühne für Ihren Erfolg.

[--> Hier geht es zum 3D-Rundgang!](#)

## HIGHLIGHTS:

- **Gesamtnutzfläche von rund 680 m<sup>2</sup>** – optimale Größe für Betriebe mit kombinierten Nutzungen.
- **Repräsentative Verkaufs-/Showroomfläche** – ideal für Kundenzonen oder Produktpräsentationen.
- **Moderne, lichtdurchflutete Büroeinheit** – hochwertiges Ambiente für Mitarbeiter und Kunden.
- **Großzügige, ebenerdig befahrbare Lagerhalle** – perfekte Basis für Logistik oder Produktion.
- **Terrasse mit 146 m<sup>2</sup> Außenfläche** – nutzbar für Pausen, Aufenthaltsbereiche oder Firmenevents.
- **25 PKW-Stellplätze direkt am Objekt** – ideal für hohe Kundenfrequenz und

Mitarbeiterkomfort.

- **Photovoltaikanlage mit 45 kWp und 35 kW Speicher** – effektive Energiekostenreduktion.
- **Flexible Raumaufteilung** – Flächen können je nach Unternehmensstruktur angepasst werden.
- **Gepflegter Gesamtzustand, sofort nutzbar** – keine Wartezeiten, keine Sanierung nötig.
- **Erstklassige Verkehrsanbindung an die A2** – schnelle Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter.

## FACTS:

- **Nutzfläche gesamt:** ca. 680 m<sup>2</sup>
- **Bürofläche:** ca. 69 m<sup>2</sup>
- **Showroom/Verkaufsfläche:** ca. 42 m<sup>2</sup>
- **Lagerhalle:** ca. 260 m<sup>2</sup>
- **PKW-Stellplätze:** 25 (davon 3 überdacht)

## AUSTATTUNG:

Die Immobilie bietet eine moderne technische Infrastruktur mit effizienter Heiz- und Klimatechnik, IT-Vernetzung und hochwertiger Elektroinstallation. Die Photovoltaikanlage unterstützt nachhaltige Betriebsabläufe und reduziert langfristig Energiekosten. Die Raumauflistung ist flexibel und kann individuell adaptiert werden.

## LAGE:

Die Liegenschaft befindet sich in einem stark frequentierten Gewerbegebiet in Gleisdorf.

Die A2-Südautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel. Der Standort kombiniert Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und optimale regionale Anbindung.

## **NUTZEN FÜR IHR UNTERNEHMEN:**

Das Objekt eignet sich hervorragend für Handelsbetriebe, Produktionsbetriebe, Logistikunternehmen oder Betriebe mit Mischformen. Es bietet:

- eine professionelle Außendarstellung,
- effiziente Arbeitsabläufe dank klarer Zonierung,
- hervorragende Logistikmöglichkeiten,
- nachhaltige Betriebskosten,
- ideale Erweiterbarkeit.

## **FAZIT:**

Eine Gewerbeimmobilie, die durch Flexibilität, moderne Ausstattung und eine strategisch wertvolle Lage überzeugt.

Der ideale Standort für Unternehmen, die wachsen wollen und Wert auf einen repräsentativen Unternehmensauftritt legen.

**Jetzt die Chance nutzen und dieses hochwertige Gewerbeobjekt in Gleisdorf anmieten.**

Anmerkung: Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sind vom Mieter direkt zu beauftragen.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap