

**SENSATION! GEWERBE-JUWEL! Ihr Erfolgsstandort mit Strahlkraft – Ein vielseitiges Geschäftsobjekt in Gleisdorf mit genügend PKW-Abstellplätze PLUS Lagerhalle!**

**3D-RUNDGANG LINK!**



**Objektnummer: 293616**

**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
Kaufpreis:	1.998.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.927,52 €
Infos zu Preis:	

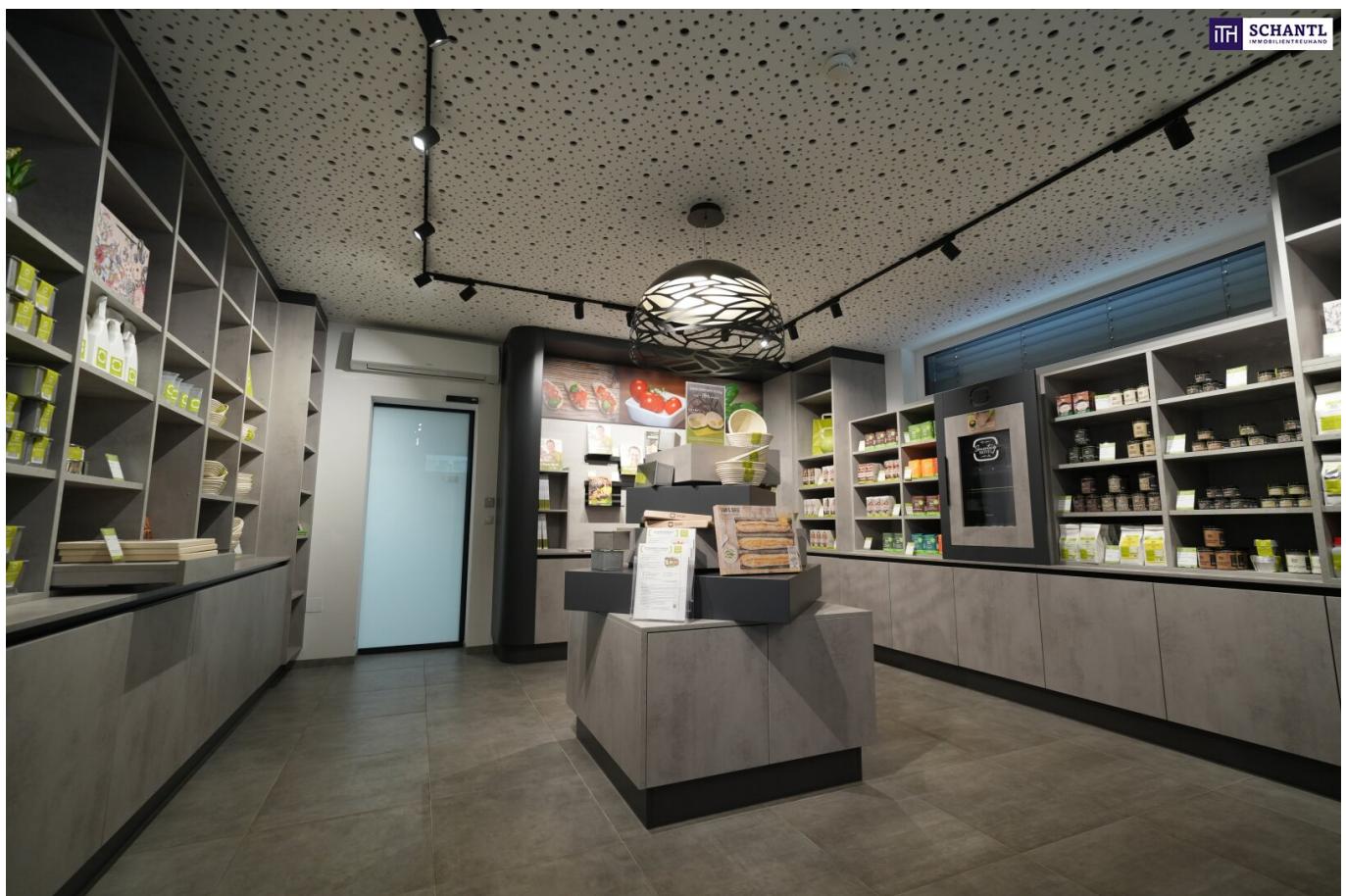
Kaufpreis exkl. 20 % USt

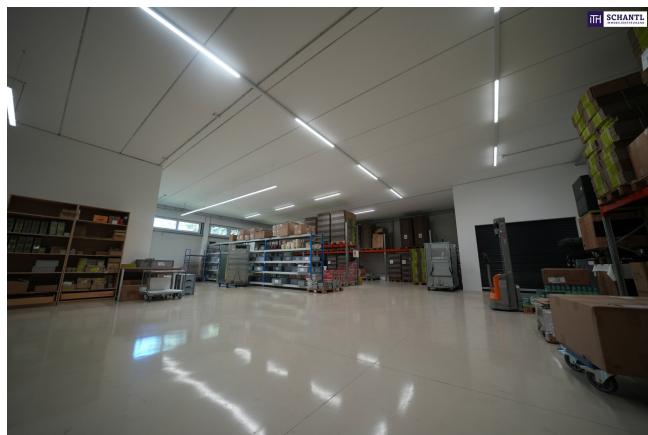
### Provisionsangabe:

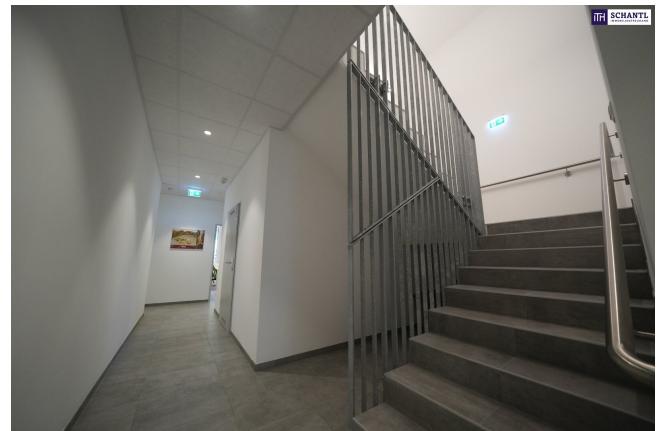
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

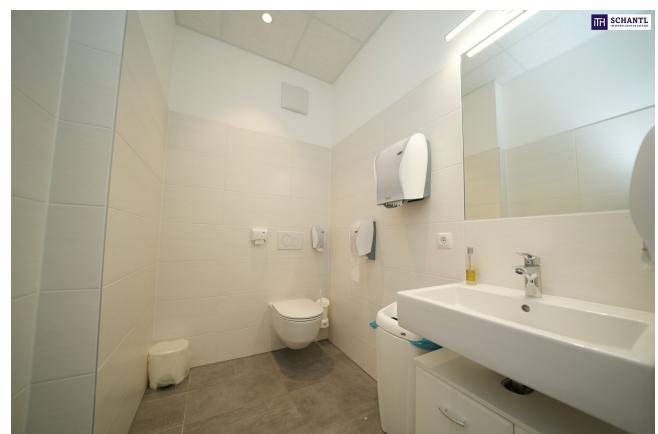
## Ihr Ansprechpartner





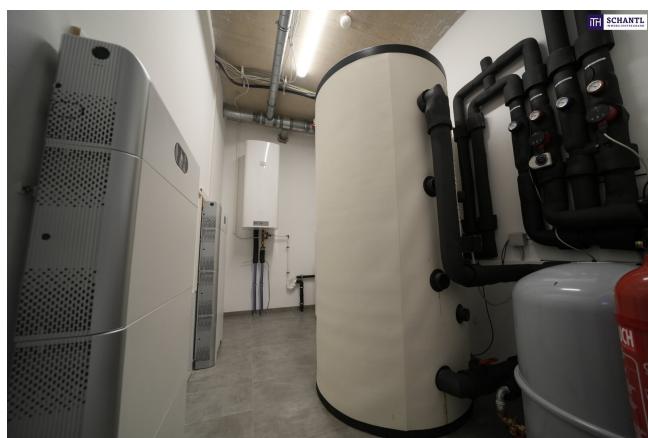


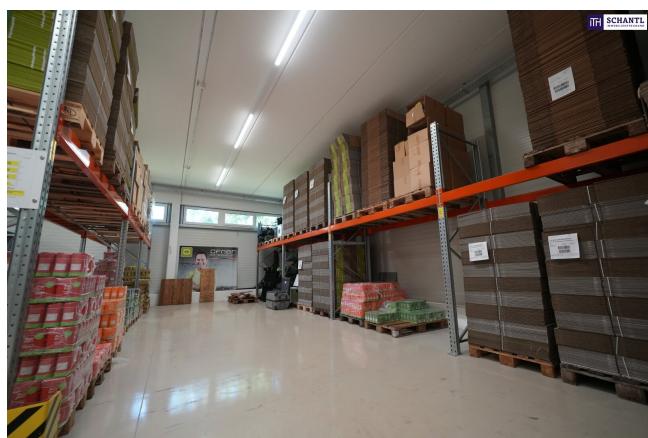




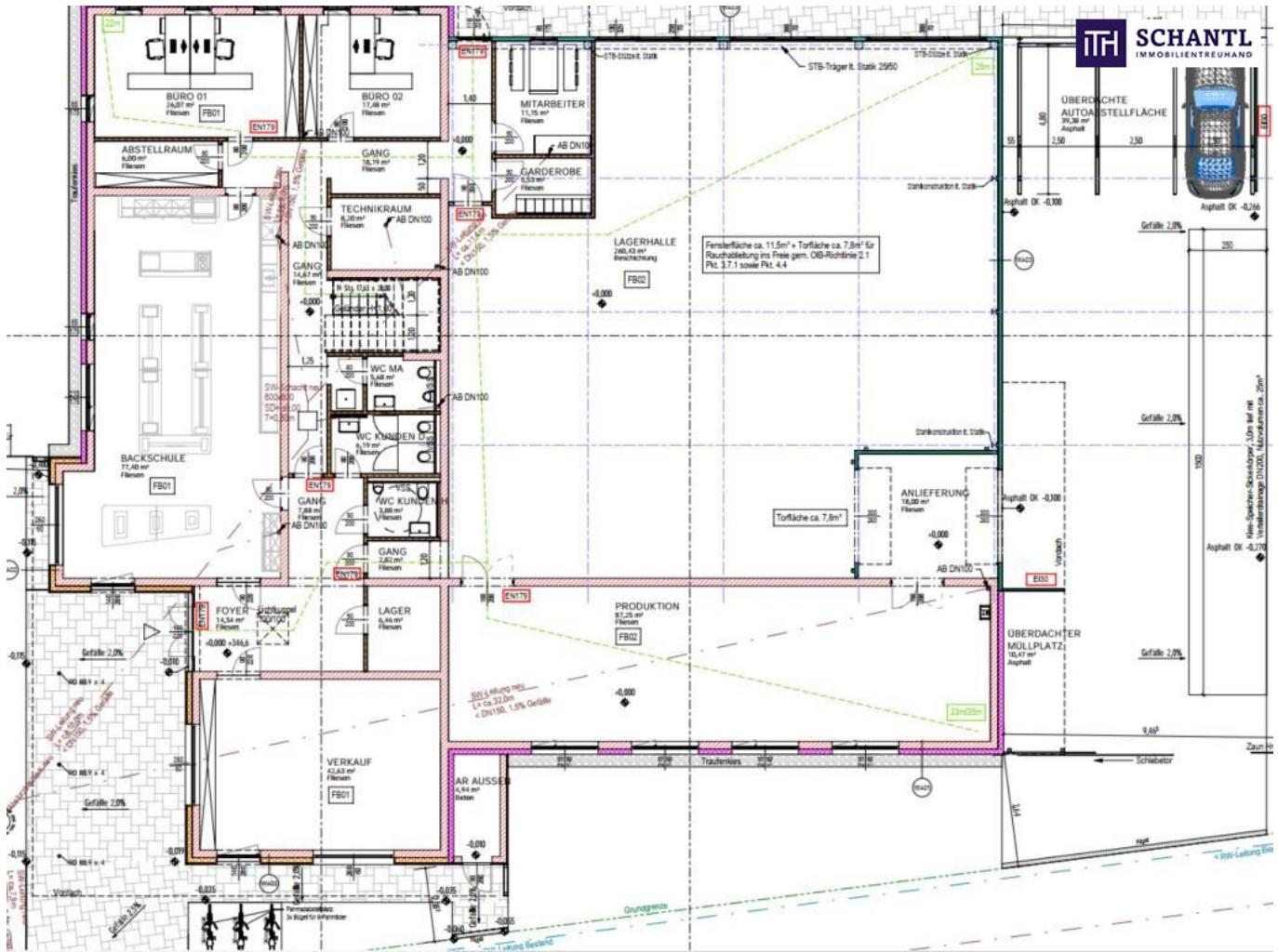


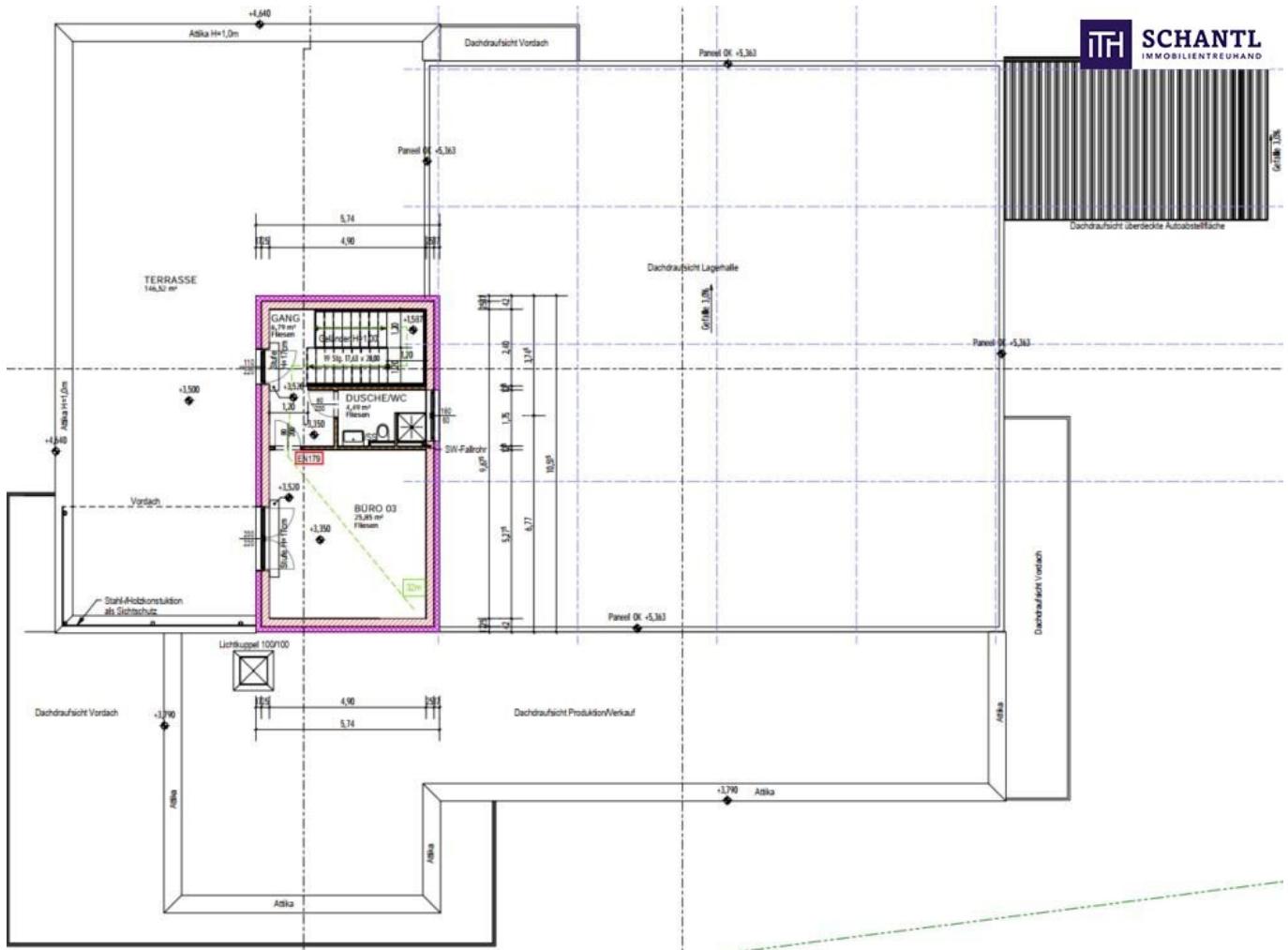












## Objektbeschreibung

# **SENSATION! GEWERBE-JUWEL! Ihr Erfolgsstandort mit Strahlkraft – Ein vielseitiges Geschäftsobjekt in Gleisdorf mit genügend PKW-Abstellplätze PLUS Lagerhalle! 3D-RUNDGANG LINK!**

Willkommen an einer **Adresse mit Seltenheitswert**: Dieses herausragende Gewerbeobjekt vereint **moderne Verkaufsflächen, hochwertige Büros, großzügige Lagerkapazitäten und beeindruckende Außenflächen** – ideal für Unternehmen, die sich professionell präsentieren und zukunftsorientiert wirtschaften wollen.

### **HIGHLIGHTS:**

- ? **Gesamtnutzfläche ca. 680 m<sup>2</sup>**: Ein außergewöhnlich großzügiges Flächenangebot – perfekt für Produktion, Handel, Lager und Büro unter einem Dach.
- ? **Moderne Photovoltaikanlage am Dach**: Senken Sie langfristig Ihre Energiekosten und positionieren Sie Ihr Unternehmen nachhaltig.
- ? **25 PKW-Stellplätze direkt am Objekt**: Maximaler Komfort für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner – drei Stellplätze sind sogar überdacht.
- ? **Repräsentative Verkaufsfläche ca. 42 m<sup>2</sup>**: Ideal als Showroom, Kundencenter oder Empfangsbereich – mit viel Tageslicht und bester Sichtbarkeit.
- ? **Hochwertige Büroeinheit ca. 69 m<sup>2</sup>**: Lichtdurchflutete, moderne Büros für effizientes Arbeiten in angenehmer Atmosphäre.
- ? **Großzügige Lagerhalle ca. 260 m<sup>2</sup>**: Viel Platz für Logistik, Lager oder Werkstatt – ebenerdig befahrbar und flexibel nutzbar.
- ? **Riesige Terrasse ca. 146 m<sup>2</sup>**: Ein besonderes Extra – ideal als Pausenbereich, Eventfläche oder Aufenthaltszone im Freien.

- ? **Zusätzliche vielseitig nutzbare Räume:** Ob Sozialräume, Archiv, Werkstatt oder zusätzliche Lagerflächen – hier ist alles möglich.
- ? **Spitzenlage in Gleisdorf:** Hervorragende Verkehrsanbindung an die A2 und das Stadtzentrum – perfekte Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.
- ? **Zukunftsfähige Infrastruktur:** Modernste Ausstattung, flexible Raumaufteilung und ein gepflegtes Erscheinungsbild – ein Standort mit Strahlkraft.

## **FACTS:**

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 680 m<sup>2</sup> - perfekte Raumauftteilung für effiziente Abläufe
- **Bürofläche:** ca. 69 m<sup>2</sup> - repräsentativ, lichtdurchflutet, optimal für Kundentermine oder Administration
- **Verkaufs-/Showroom-Fläche:** ca. 42 m<sup>2</sup> - ideal für Showroom, Shop oder Empfangsbereich
- **Lagerhalle:** ca. 260 m<sup>2</sup> - großzügig dimensioniert, ebenerdig befahrbar, vielseitig nutzbar
- **Terrasse:** ca. 146 m<sup>2</sup> - perfekt für Pausenbereiche oder Events
- **Weitere Räume:** flexibel einsetzbar als Werkstatt, Sozialräume oder weitere Lagerflächen
- **Photovoltaikanlage:** ja – nachhaltige Energieversorgung
- **PKW-Stellplätze:** 25 Stellplätze, davon 3 überdacht

- **Zustand:** gepflegt, sofort nutzbar
- **Lage:** frequentiertes Gewerbegebiet mit perfekter Anbindung an die A2

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

#### **Ausstattung, die Maßstäbe setzt:**

- ? **Photovoltaikanlage am Dach** – nachhaltig wirtschaften und Energiekosten reduzieren - **45 kWp am Dach + 35 kW Speicher!**
- ? **25 PKW-Stellplätze direkt am Objekt**, davon 3 überdacht – Komfort für Mitarbeiter und Kunden
- ? **Flexible Grundrissgestaltung** – Ihre individuellen Anforderungen lassen sich problemlos umsetzen
- ? **Optimal erschlossen** – moderne IT- und Stromversorgung, effiziente Heiz- und Kühlsysteme

#### **Lagevorteile, die überzeugen:**

Die Liegenschaft befindet sich in einem **hochfrequentierten Gewerbegebiet** von **Gleisdorf** mit direktem Anschluss an die A2 Südautobahn und den regionalen Wirtschaftsraum Graz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

#### **Ihr Potenzial auf einen Blick:**

- Präsentieren Sie Ihr Unternehmen mit einer **repräsentativen Verkaufs- und Bürofläche**.
- Profitieren Sie von einer **großzügigen Lagerhalle** mit optimaler Zufahrt.
- Bieten Sie Ihren Kunden und Mitarbeitern **erstklassigen Komfort** durch zahlreiche Stellplätze und ein modernes Erscheinungsbild.

- Sichern Sie sich mit der **Photovoltaikanlage** nachhaltige Betriebskosten-Vorteile.

## Fazit:

Diese Immobilie ist **einzigartig in Ausstattung, Lage und Potenzial**. Sie eignet sich perfekt für Handelsbetriebe, Logistikunternehmen, Produktion oder kombinierte Nutzungen. Ein Standort, der **Wachstum ermöglicht und Eindruck hinterlässt**.

Ergreifen Sie jetzt die Gelegenheit, diese **außergewöhnliche Immobilie** zu erwerben, und sichern Sie sich Ihren Auftritt an einer der besten Adressen in Gleisdorf!

## 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 Verfügungsberechtigten 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