

## **Betriebsstandort Graz-Nord: Büro/Wohnen mit großen Lager- & Garagenflächen - vielseitig nutzbar**



**Objektnummer: 5190**

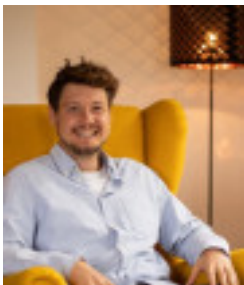
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8114 Kleinstübing
<b>Nutzfläche:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Regenspurger

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH  
Bahnhofstraße 1  
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 54 57 682  
H +43 660 54 57 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Liegenschaft auf einem rund **2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Dorfgebiet**, ideal geeignet als **Betriebsstandort für Handwerks- und Gewerbebetriebe**.

Das Hauptgebäude (ehemaliges Gasthaus) bietet rund **175 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss**, die sich hervorragend als **Büroflächen, Empfang, Schauraum oder auch kombinierte Nutzung** eignen.

Im **Obergeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>)** stehen zusätzliche Räume sowie ein Badezimmer zur Verfügung – ideal als **Betreiberwohnung, Büro oder Personalbereich**.

Ein großer Vorteil der Liegenschaft ist das **Nebengebäude mit umfangreichen Lager- und Nutzflächen**:

- ca. **130 m<sup>2</sup> im Obergeschoss (teilweise befahrbar)**
- ca. **112 m<sup>2</sup> Lagerflächen im Erdgeschoss**
- zusätzliche **Garage mit rund 23 m<sup>2</sup>**

Damit stehen ausreichend Flächen für:

- **Materiallager**
- **Fahrzeugabstellung**
- **Maschinen oder Fuhrpark**

zur Verfügung.

Die Kombination aus **Betriebsgebäude + großzügigen Lagerflächen + Wohnen am Standort** macht dieses Objekt besonders interessant für:

- Installateure
- Elektriker
- Bau- und Handwerksbetriebe

- kleinere Gewerbebetriebe mit Lagerbedarf

Eine seltene Gelegenheit, **Arbeiten und Wohnen an einem Standort zu vereinen** – mit ausreichend Platz für Wachstum und Entwicklung.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusiv genauer Lage sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

---

**Ihre Ansprechpartner:**

**Christian Regenspurger**

? Mobil.: [+43 660 54 57 682](tel:+436605457682)

? E-Mail: [cr@w7.immo](mailto:cr@w7.immo)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap