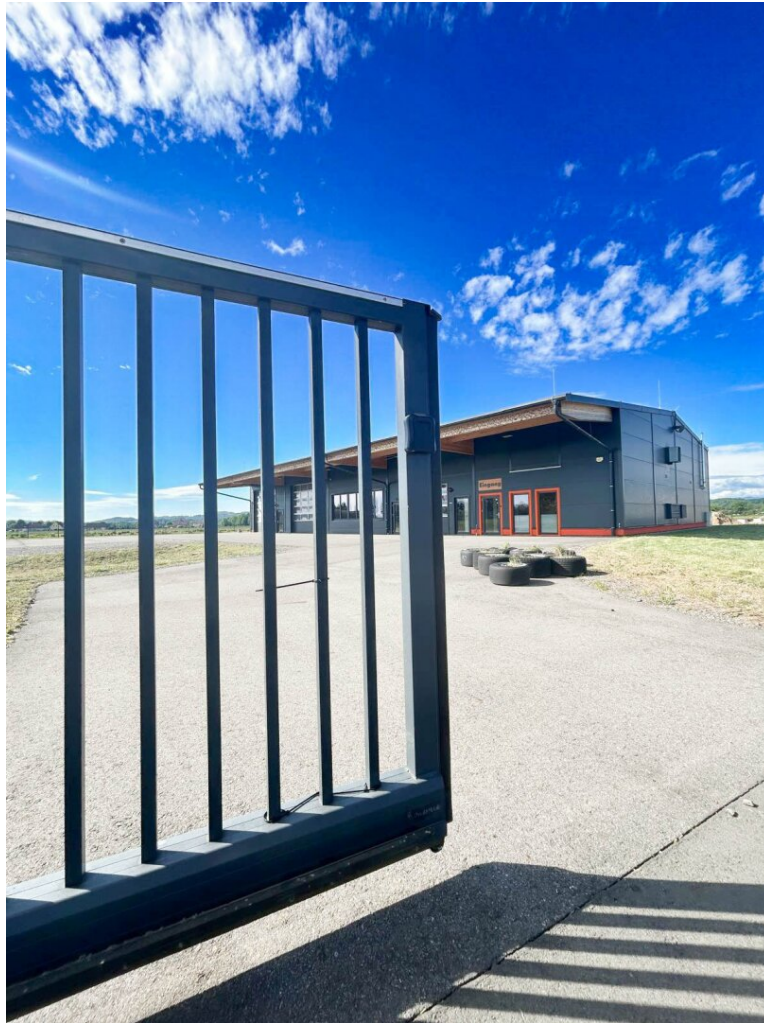


**ATTRAKTIVE GEWERBEFLÄCHE ZU MIETEN ODER
KAUFEN I MODERN I FLEXIBEL NUTZBAR I TOP LAGE**



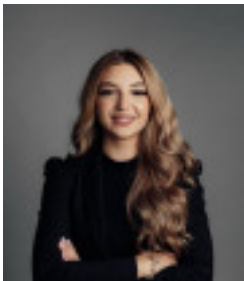
Objektnummer: 7585/19726

Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelszentrum 13
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8472 Obervogau
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	372,00 m ²
Bürofläche:	31,13 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaltmiete (netto)	3.188,04 €
Kaltmiete	3.385,20 €
Betriebskosten:	197,16 €
USt.:	677,04 €

Ihr Ansprechpartner

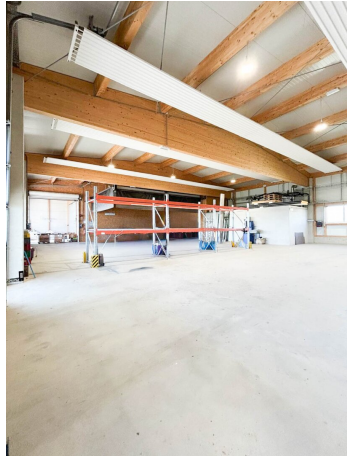


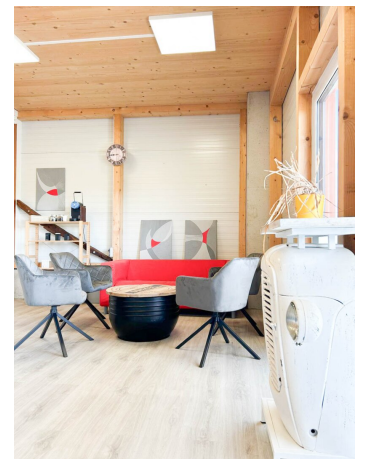
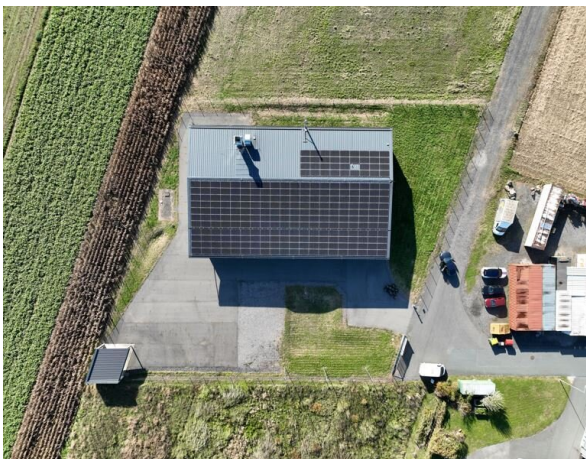
Lucija Klepic

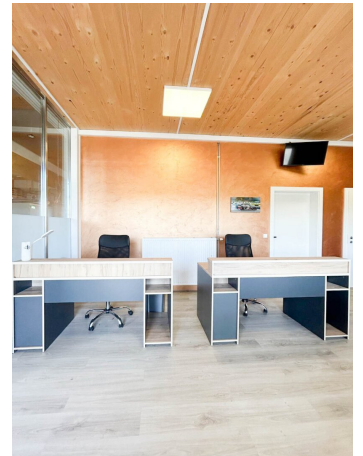
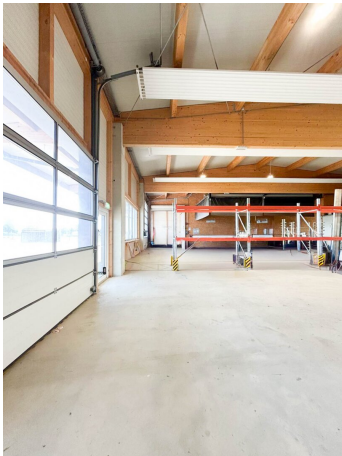
ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36
8055 Graz

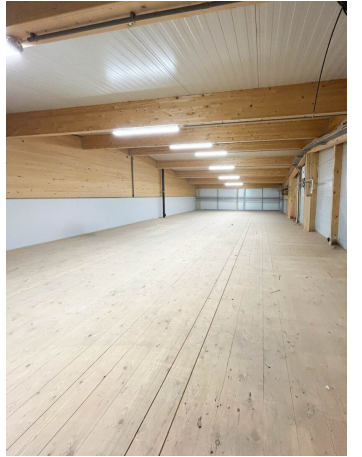
T +43 664 88221901

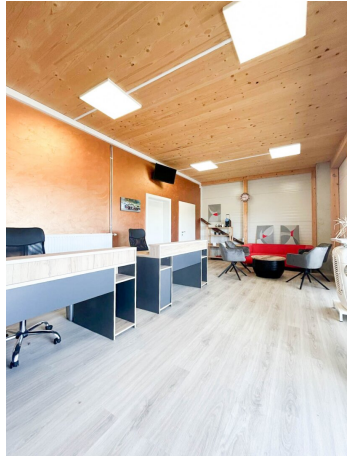
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



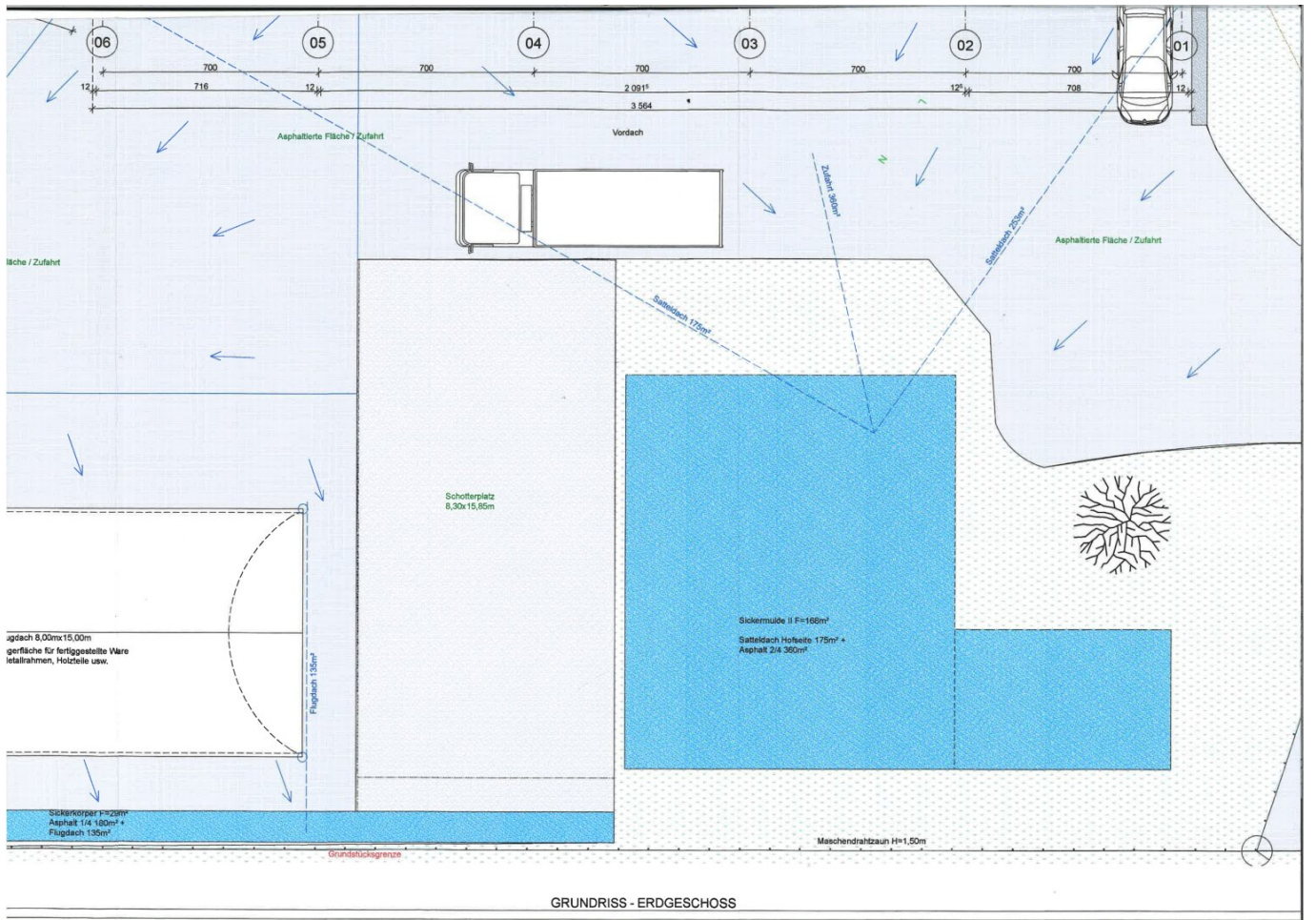


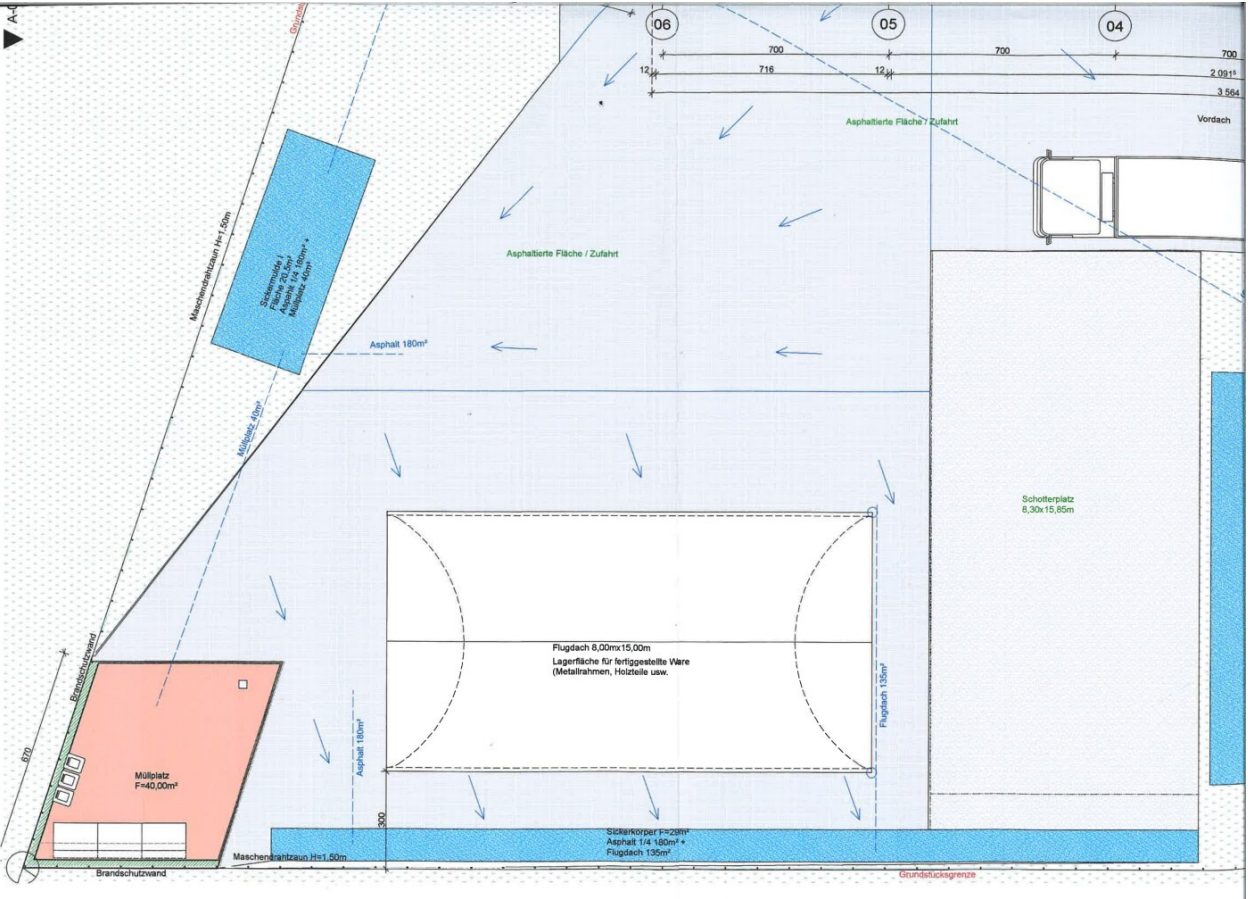












0.

GRUNDRISS - ER

Objektbeschreibung

MODERNE GEWERBEFLÄCHE I FLEXIBLE MIETMÖGLICHKEIT I TOP-STANDORT IN OBERVOGAU

- Gesamte Gewerbefläche mit ca. 719,07 m² anmietbar
- Teilfläche mit ca. 372 m² anmietbar
- Gesamte Gewerbeeinheit auch käuflich erwerbbar
- Ideal als Lagerfläche, Werkstatt, KFZ-Betrieb, Showroom oder Verkaufsfläche

Diese moderne und vielseitig nutzbare Gewerbefläche befindet sich im etablierten Industrie- und Gewerbegebiet von Obervogau und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die unmittelbare Nähe zur A9 Pyhrn Autobahn.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die flexible Nutzungs- und Teilungsmöglichkeit. Die gesamte Gewerbefläche umfasst ca. 719,07 m² und kann entweder als komplette Einheit angemietet oder als Teilfläche mit ca. 372 m² genutzt werden. Zusätzlich besteht die attraktive Möglichkeit, die gesamte Gewerbeeinheit auch zu kaufen.

Die angebotene Teilfläche mit ca. 372 m² eignet sich hervorragend als Lagerfläche, Werkstatt, KFZ-Betrieb mit Hebebühne, Aufbereitungszentrum, Verkaufsfläche oder moderner Showroom. Die großzügigen Flächen und die funktionale Raumaufteilung ermöglichen vielseitige Nutzungskonzepte und bieten ideale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsabläufe.

Besonders hervorzuheben sind der separate Empfangsbereich sowie die vorhandenen Büroflächen, welche einen professionellen und repräsentativen Unternehmensauftritt ermöglichen. Ergänzt wird das Raumangebot durch Sanitärbereiche, Lagerflächen sowie ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die moderne Bauweise überzeugt durch eine hochwertige Ausführung in Skelettbauweise mit Stahlsäulen sowie einer stabilen Satteldachkonstruktion. Zusätzlich sorgt eine PV-Anlage gemeinsam mit der zentralen Gasheizung für einen energieeffizienten und wirtschaftlichen Betrieb. Die gedämmte Gebäudehülle schafft ein angenehmes Raumklima und unterstützt

niedrige Energiekosten.

Das Objekt befindet sich in einem stark frequentierten und gut etablierten Gewerbegebiet mit zahlreichen umliegenden Betrieben und hervorragender Sichtbarkeit. Die Kombination aus flexibler Nutzung, moderner Ausstattung und attraktiver Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Gewerbemarkt.

Ob Teilanmietung, Gesamtanmietung oder Kauf – hier stehen Ihnen vielseitige Möglichkeiten offen, Ihr Unternehmen optimal zu positionieren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.925m
Apotheke <2.900m
Krankenhaus <3.150m

Kinder & Schulen

Schule <2.625m
Kindergarten <2.675m
Höhere Schule <5.575m

Nahversorgung

Supermarkt <1.575m
Bäckerei <3.175m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.825m
Geldautomat <3.000m
Post <3.050m
Polizei <4.250m

Verkehr

Bus <775m
Autobahnanschluss <1.425m
Bahnhof <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap