

**ATTRAKTIVE GEWERBEFLÄCHE ZU KAUFEN I MODERN I  
FLEXIBEL NUTZBAR I TOP LAGE I ROTO IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 7585/19727**

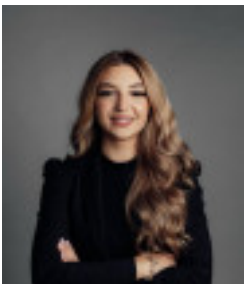
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelszentrum 13
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8472 Obervogau
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	641,52 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	719,07 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	131,94 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	31,13 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,57
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	340,26 €
USt.:	68,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

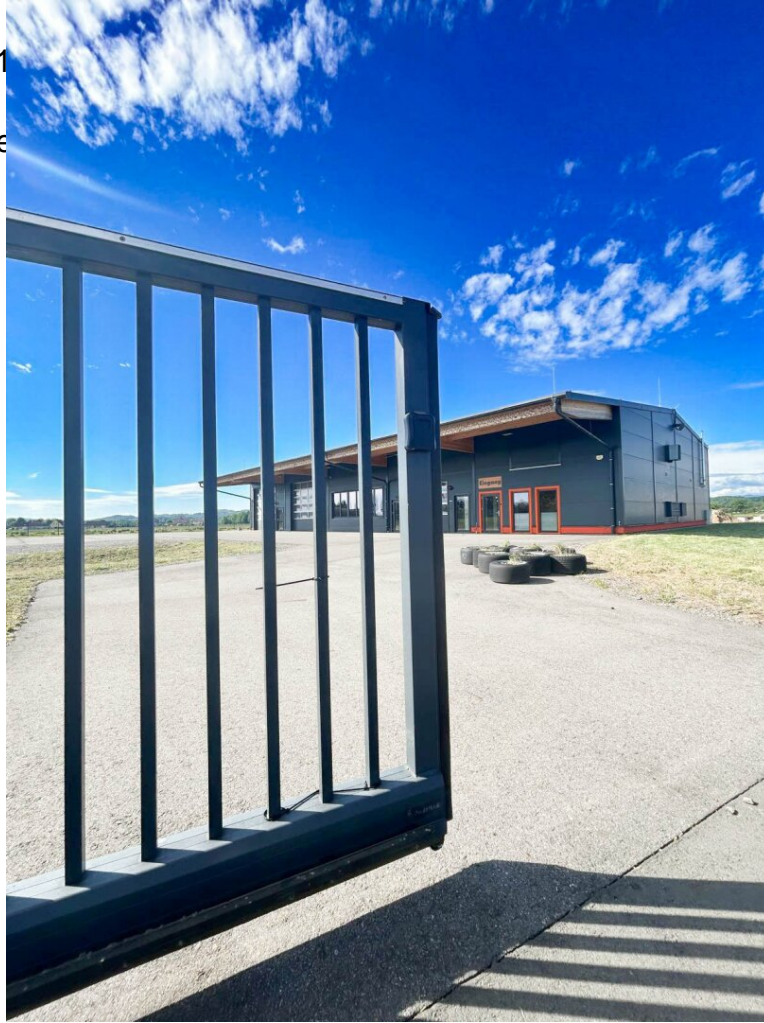


**Lucija Klepic**

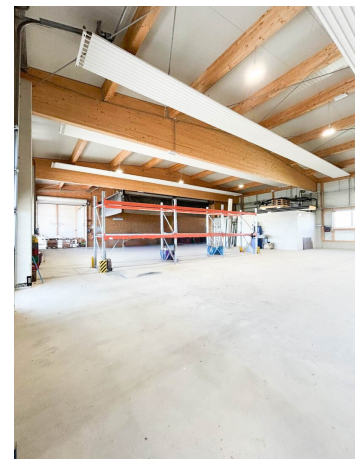
ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

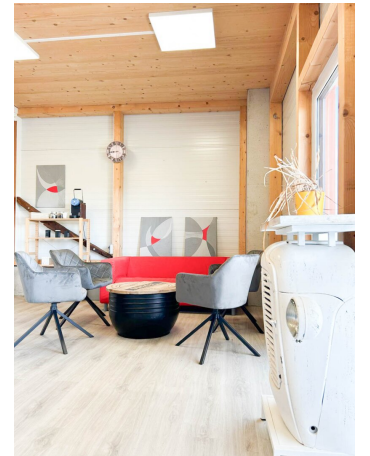
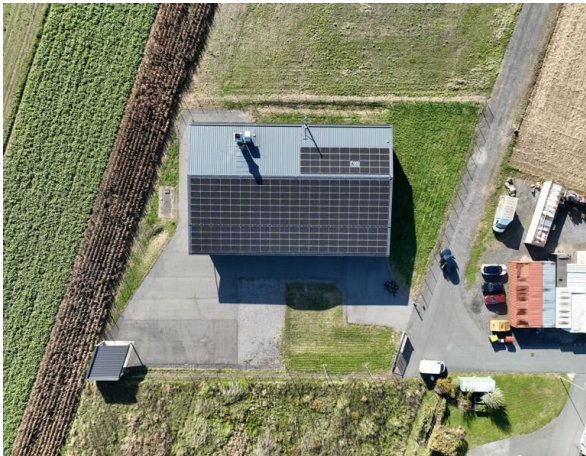
T +43 664 88221901

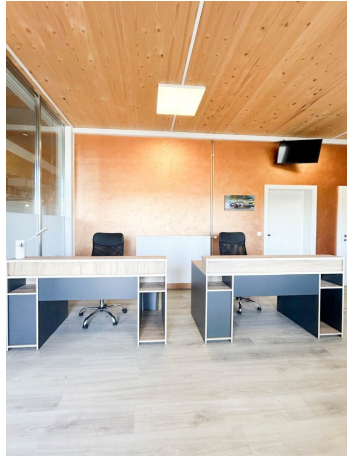
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

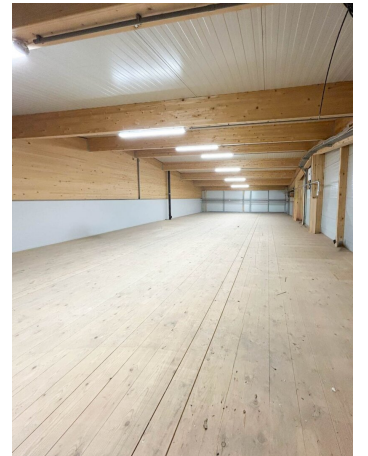


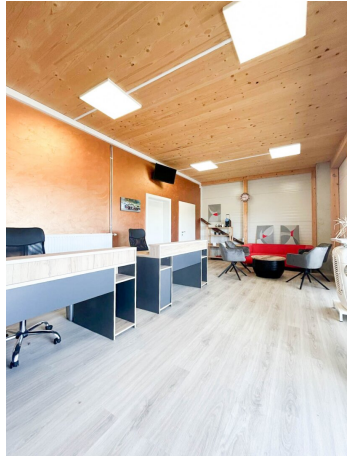
termin zur





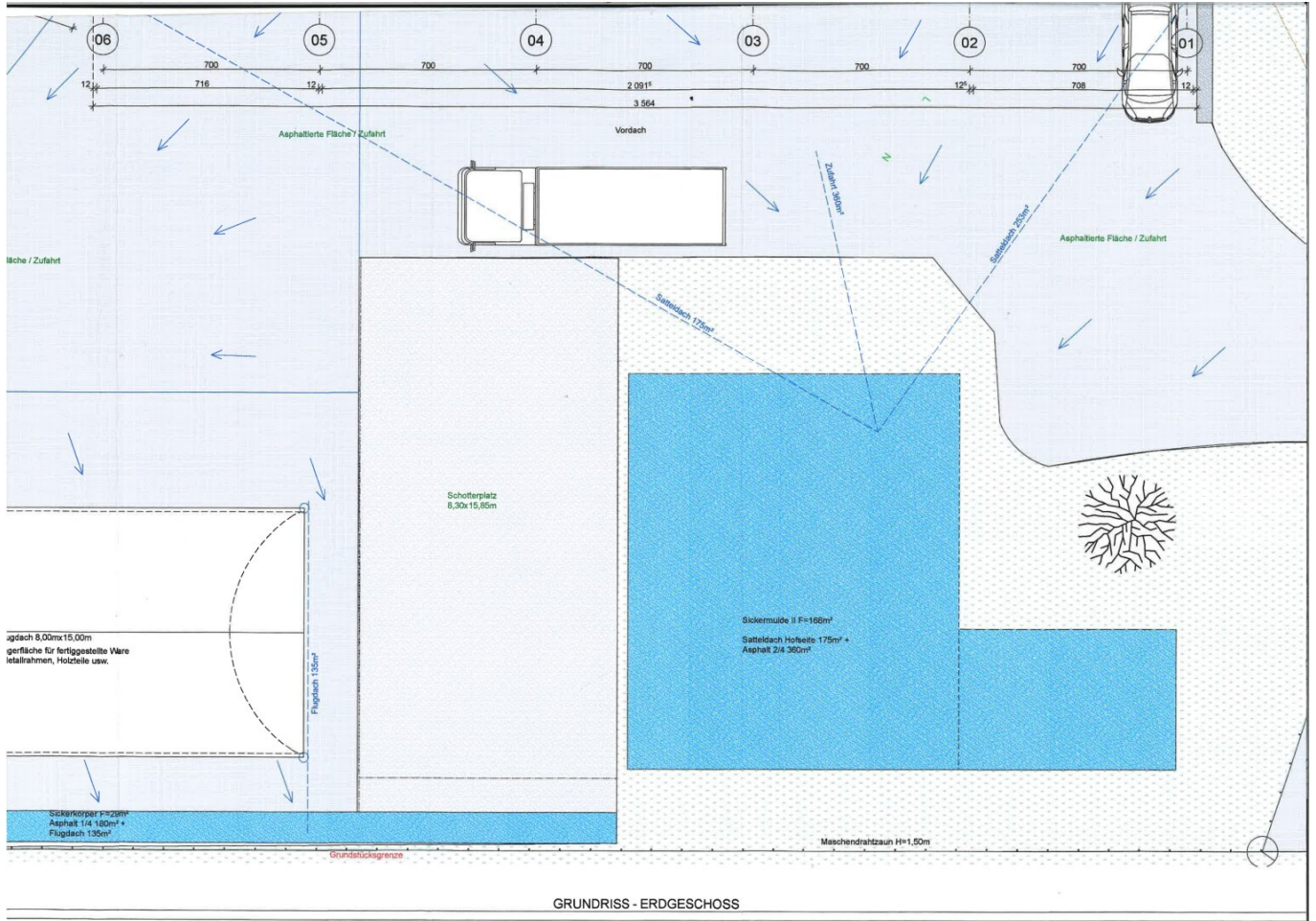
















## Objektbeschreibung

### **MODERNE GEWERBEIMMOBILIE | TOP-STANDORT IN OBERVOGAU | VIELSEITIG NUTZBAR**

**Gesamte Gewerbefläche mit ca. 642 m<sup>2</sup>**

**Zum Kauf verfügbar**

**Ideal als Lagerfläche, Werkstatt, KFZ-Betrieb, Showroom oder Verkaufsfläche**

Diese moderne und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie 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.

Die gesamte Gewerbefläche umfasst ca. 719,07 m<sup>2</sup> und wird als komplette Einheit zum Verkauf angeboten. Die Immobilie 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, großzügige 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.

Die Betriebskosten wurden transparent und pauschaliert kalkuliert, wodurch eine übersichtliche und gut planbare monatliche Kostenstruktur gewährleistet wird. Dies bietet zukünftigen Nutzern eine klare wirtschaftliche Grundlage sowie eine einfache und nachvollziehbare Abrechnung.

Das Objekt befindet sich in einem stark frequentierten und gut etablierten Gewerbegebiet mit zahlreichen umliegenden Betrieben und hervorragender Sichtbarkeit. Die Kombination aus moderner Ausstattung, vielseitiger Nutzungsmöglichkeit und attraktiver Lage macht diese

Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Gewerbemarkt.

Hier bietet sich Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihr Unternehmen langfristig an einem attraktiven und zukunftssicheren Standort 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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