

Vielseitige Gewerbefläche mit großzügigen Lagerflächen und Büro im Zentrum von Ferlach zu verkaufen



Luftbild mit eingezeichnetem Objekt

Objektnummer: 825

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Nutzfläche:	505,60 m ²
Lagerfläche:	403,90 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	708.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

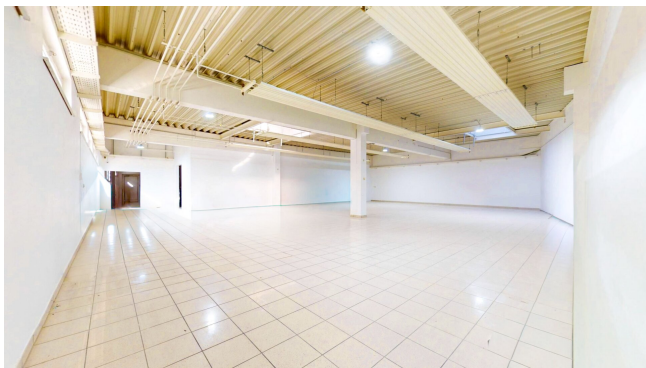
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

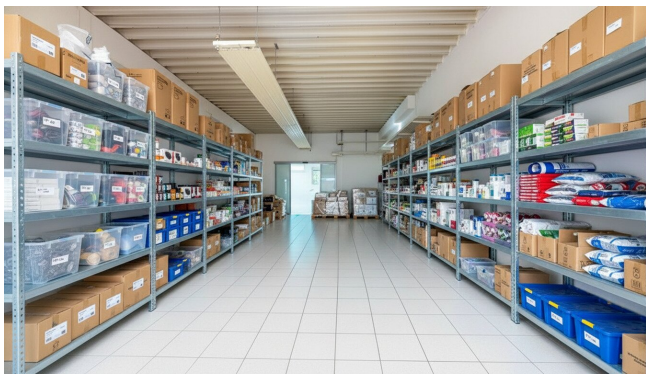
H +43 664 4539400

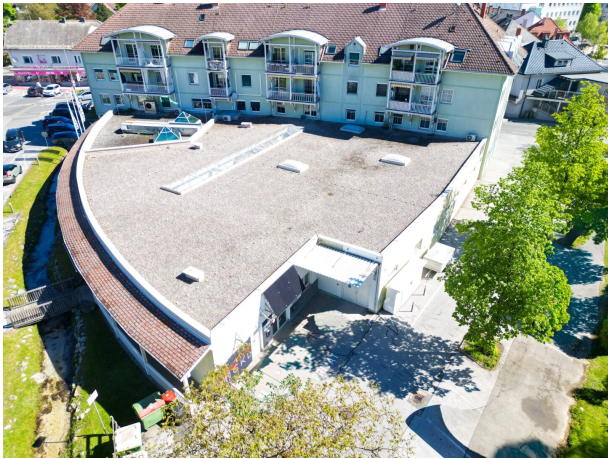
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



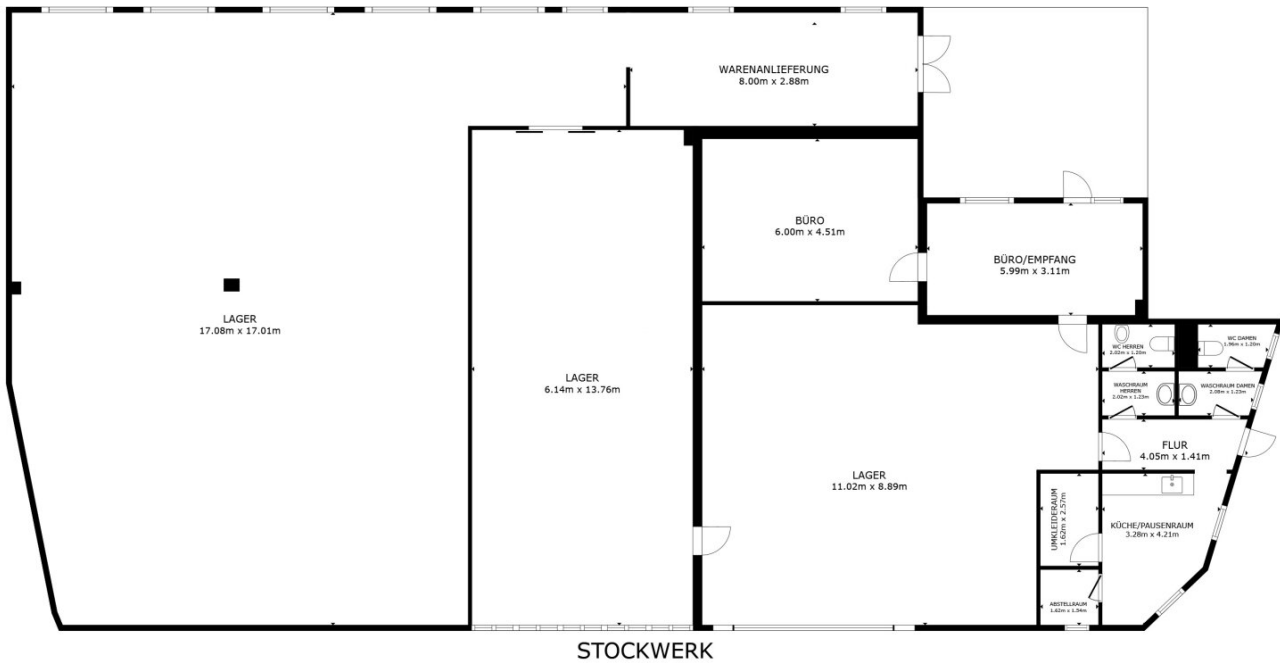












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 516,7 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 33,0 m²
INSGESAMT : 516,7 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Mitten in Ferlach steht diese **großzügige** und **vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie zum Verkauf**. Die **Liegenschaft überzeugt** durch ihre **funktionale Raumaufteilung**, die **hervorragende Erreichbarkeit** sowie die **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** für **Unternehmen** aus den **Bereichen Lager, Logistik, Handel, Produktion, Versand, Handwerk** oder **Dienstleistung**.

Besonders hervorzuheben sind die **großzügigen Lagerflächen** in **Kombination** mit einem **separaten Büro- und Sozialbereich**, wodurch sich die **Immobilie ideal** für **Unternehmen** eignet, die eine **effiziente Verbindung** aus **Arbeits-, Verwaltungs- und Lagerfläche** suchen. Die **zentrale Lage in Ferlach** ermöglicht eine **gute Erreichbarkeit** sowohl für **Mitarbeiter** als auch für **Kunden, Lieferanten** und **Geschäftspartner**.

Die **Gewerbefläche insgesamt** mehrere **flexibel nutzbare Lagerbereiche**. Das **größte Lager** verfügt über eine **Fläche** von ca. **232 m²** und eignet sich **ideal** als **Hauptlager, Produktionsfläche** oder **Versandbereich**. **Ergänzt** wird dieses **durch** ein **weitere Lager** mit ca. **83,2 m²** sowie ein **zusätzliches Lager** 3 mit ca. **88,7 m²**, wodurch **ausreichend Platz** für **Warenlagerung, Materialverwaltung** oder **unterschiedliche Arbeitsbereiche** geschaffen wird.

Für eine **praktische** und **unkomplizierte Warenanlieferung** steht **zusätzlich** eine ca. **23,5 m²** **große Anlieferungsfläche** zur **Verfügung**, welche **direkt** zu den **Lagerflächen** führt und **dadurch effiziente Betriebsabläufe** unterstützt. Die **Immobilie** eignet sich **dadurch** **besonders** für **Unternehmen** mit **regelmäßigem Lieferverkehr** oder **erhöhtem Lagerbedarf**.

Neben den **Lagerflächen** verfügt das **Objekt** über einen **gut nutzbaren Büro- und Verwaltungsbereich**. Ein **Büro** mit ca. **27,4 m²** bietet **ausreichend Platz** für **Administration, Kundenempfang** oder **organisatorische Tätigkeiten**. Der **separate Empfangsbereich** mit ca. **18,1 m²** **sorgt** für einen **professionellen ersten Eindruck** und eignet sich **ideal** als **Empfangszone** oder **Wartebereich**.

Auch die **Mitarbeiterinfrastruktur** ist **funktional gestaltet**. Die **Immobilie** verfügt über eine **Küche** bzw. einen **Pausenraum** mit ca. **11,2 m²**, eine **Umkleide** mit ca. **4 m²**, einen **Abstellraum** mit ca. **2,4 m²** sowie einen **Flur** mit ca. **5,5 m²**. **Zusätzlich** stehen **getrennte Sanitärbereiche** für **Damen** und **Herren** zur **Verfügung**, bestehend aus:

- **WC Herren** ca. **2,5 m²**
- **Waschraum Herren** ca. **2,5 m²**

- **WC Damen ca. 2,2 m²**
- **Waschraum Damen ca. 2,4 m²**

Die **Immobilie überzeugt** nicht nur **durch** ihre **großzügige Nutzfläche**, sondern auch durch ihre **vielseitige Einsetzbarkeit**. Ob **Lagerbetrieb, Onlinehandel, Werkstätte, Servicebetrieb, Großhandel, Produktionsunternehmen oder kombinierte Büro- und Lagerlösung** – dieses **Objekt bietet ideale Voraussetzungen** für **unterschiedlichste Branchen** und **Unternehmensgrößen**.

Für die **Gewerbefläche** fallen **monatliche Nebenkosten** in **Höhe** von **€ 4,45/m² brutto** an, welche bereits **Betriebskosten, Heizkosten, Rücklagenbeitrag** sowie **Verwaltungskosten** umfassen.

Durch die **zentrale Lage** in **Ferlach** profitieren zukünftige **Eigentümer** von einer **guten Infrastruktur** sowie einer **schnellen Erreichbarkeit** der **umliegenden Gemeinden** und **Verkehrsverbindungen**. **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen** sowie **weitere Gewerbebetriebe** befinden sich in **unmittelbarer Umgebung**.

Diese **Gewerbefläche vereint großzügige Lagerkapazitäten, funktionale Büroflächen** und eine **zentrale Lage** zu einem **attraktiven Gesamtpaket** für **Unternehmen, Investoren** oder **Eigennutzer** mit **vielseitigen Anforderungen** und **langfristigem Platzbedarf**.

Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap