

**DIE BESTE LAGE DEUTSCHLANDSBERGS!
Bestandsfreies Zinshaus mit ehrlichen
Entwicklungsmöglichkeiten - riesen Potenzial dank der
Koralmbahn**



Objektnummer: 289646

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Nutzfläche:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Hauptplatz

Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und
Geschäftshaus

Österreich

8530 Deutschlandsberg

2.040,00 m²

1.500.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

Messendorferstraße 71a

8041 Graz

T +436645411047

H +43 664 2540410

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











Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAULICH
QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Top Fotos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT











Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

DIE BESTE LAGE DEUTSCHLANDSBERGS! Bestandsfreies Zinshaus mit ehrlichen Entwicklungsmöglichkeiten - riesen Potenzial dank der Koralmbahn

? Diese Chance dürfen Sie sich nicht entgehen lassen!

Jetzt ist der perfekte Moment, in **Deutschlandsberg zu investieren** – dank der neuen **Koralmbahn** rückt die Region direkt ins wirtschaftliche Herz zwischen **Graz und Klagenfurt**.

Dieses **Zinshaus mit außergewöhnlichem Ausbaupotenzial** bietet Rendite und Zukunft in einem.

Profitieren Sie von **rasant wachsender Nachfrage**, steigenden Immobilienwerten und perfekter Anbindung.

Ein Standort, der gerade dabei ist, vom Geheimtipp zur **Top-Investmentregion Österreichs** zu werden

? Bestand im Überblick

- **Erdgeschoß (BGF ca. 789,77 m²):**

Großzügige Gewerbeflächen mit vielseitigem Nutzungspotenzial – ideal für Handel, Dienstleistung oder Gastronomie.

- **1. Obergeschoß (BGF ca. 625,17 m²):**

Zwei bestehende Wohneinheiten sowie ehemalige Lagerflächen, die in 2–3 Wohnungen adaptierbar sind.

- **Dachgeschoß (BGF ca. 625,11 m²):**

Sieben Wohneinheiten mit Potenzial zur touristischen Kurzzeitvermietung oder klassischen Wohnnutzung.

- **Innenhofgebäude (nicht in Plänen dargestellt):**

Aktuell als Lager- und Garagenflächen genutzt; bei Sanierung optional integrierbar in zukünftige Konzepte.

- **KEIN MIETBESTAND!**

?? Entwicklungsmöglichkeiten - 7 Highlights

Neubauprojekt im Innenhof

- Grundstücksteilung bereits planerisch vorgesehen.
- **Grundstücksgröße für Neubauparzelle: ca. 2.028 m²**
- Realisierbare Bruttogeschoßfläche lt. Studie: **bis zu 5.070 m²**
- Gestaltungsvorschlag: auf Stelzen errichtetes Gebäude oder mit EG-Gartenflächen

Parkplatzkonzept

- Im Innenhof können laut Entwurfsstudie bis zu **79 Stellplätze** realisiert werden.
- Zwei unabhängige Ein- und Ausfahrten mit barrierefreien Stellplätzen
- Möglichkeit zur Kooperation mit Gemeinde (Park&Ride-Nutzung im Kerngebiet) aufgrund eines hohen Stellplatzbedarfs!

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

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap