

**TOP Geschäftslokal in frequenzstarker Lage von  
Deutschlandsberg mit ca. 327 m<sup>2</sup> Nutzfläche! Gleich  
anfragen!**



**Objektnummer: 295162**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8530 Deutschlandsberg
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Nutzfläche:</b>	327,46 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.602,06 €
<b>Kaltmiete</b>	4.107,06 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	505,00 €
<b>USt.:</b>	821,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

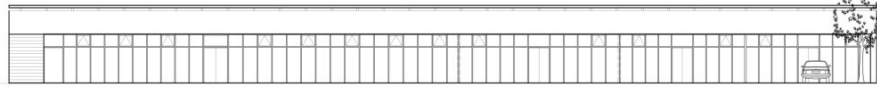
**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

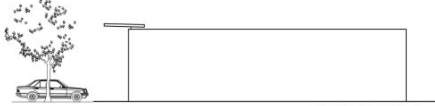
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



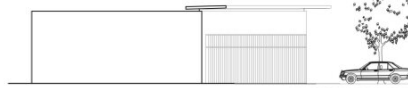




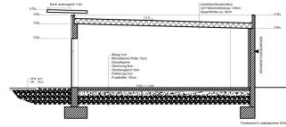
ANSICHT NORD



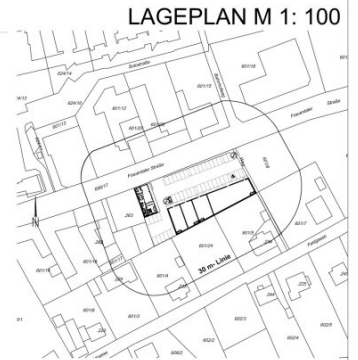
ANSICHT OST



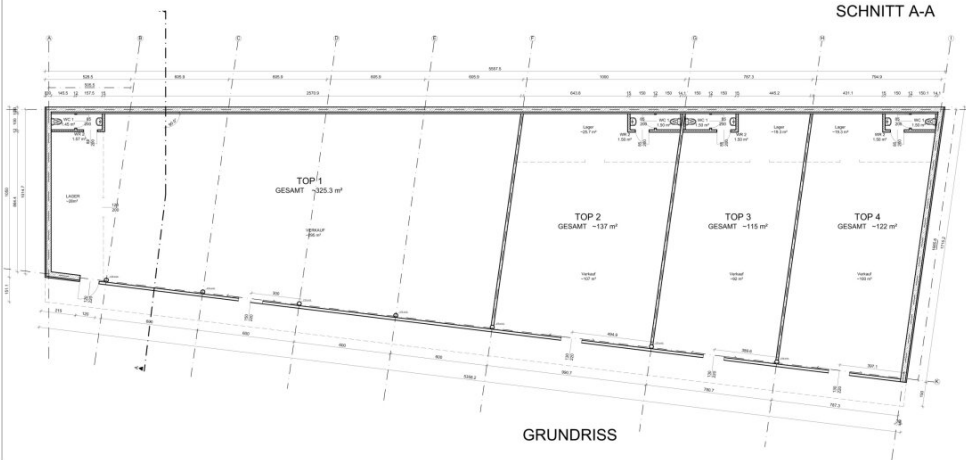
ANSICHT WEST



SCHNITT A-A



LAGEPLAN M 1: 100



GRUNDRISS

**EINREICHPLAN**  
GESCHÄFTSHAUS/BÜROHAUS  
R+L - Realbesitz Ges.m.b.H.

EZ	472	Bundesland	STEEERMARK
Grundstücksnr.	601/21	Bezirk	DEUTSCHLANDSBERG
Adresse	FRAUENTALERSTRASSE 28	Kat.-Gem.	DEUTSCHLANDSBERG

BAUWERBER: \_\_\_\_\_ GRUNDEIGENTUMER: \_\_\_\_\_

Plan	EINREICHPLAN BÜROHAUS Grundrisse, EG, DG, Schnitt, Ansichten, Lageplan	Masstab	1:100 1:1000
	<b>KUESS</b> technisches Büro www.kuess.at	PlanNr.	A/01/2006
	Wiesengasse 3, 8501 Lieboch	Gez.	NK
		Büro	KUESS
		Datum	2006-09-20

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# 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.



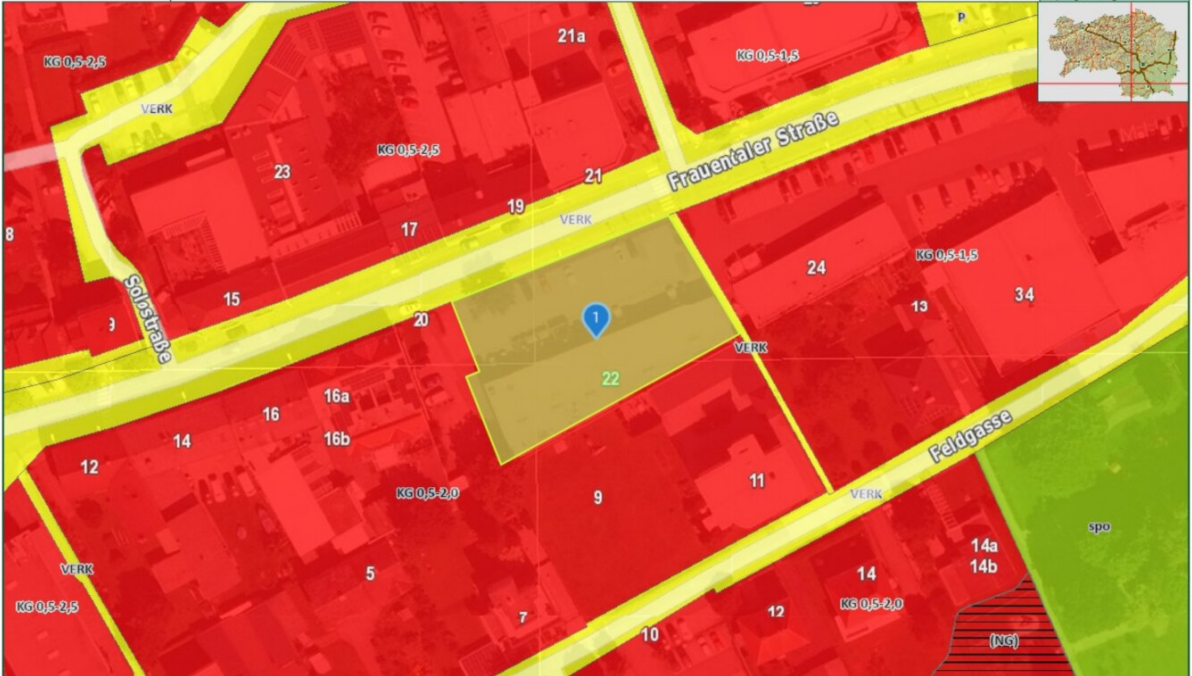
## FINANZIERUNG

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



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: 1:1000  
Ersteller\*in: Schantl ITH  
Karte erstellt am: 15.01.2026

0 M 1:1.000 50 m 

## Objektbeschreibung

### TOP Geschäftslokal in frequenzstarker Lage von Deutschlandsberg mit ca. 327 m<sup>2</sup> Nutzfläche! Gleich anfragen!

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges und vielseitig nutzbares Geschäftslokal in sehr guter Lage von Deutschlandsberg. Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, eine hervorragende Sichtbarkeit sowie durch ihre flexible Nutzbarkeit für unterschiedlichste Branchen.

Das Objekt verfügt über einen weitläufigen Verkaufsraum mit ca. **295 m<sup>2</sup>**, der sich ideal für Einzelhandel, Showroom oder kundenorientierte Dienstleistungen eignet. Ergänzt wird die Fläche durch ein **Lager mit ca. 28 m<sup>2</sup>**, ein **WC mit ca. 1,45 m<sup>2</sup>** sowie einen **Waschraum mit ca. 1,57 m<sup>2</sup>**.

Die Räumlichkeiten waren zuletzt als **Bekleidungsgeschäft** genutzt und befinden sich in einem Zustand, der einen raschen Neustart ohne lange Vorlaufzeit ermöglicht. Das Geschäftslokal ist **frei und sofort verfügbar**.

Die Widmung **KG 0,5–2,0** eröffnet zusätzliche Spielräume für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzung.

### Facts

- Gesamtverkaufsfläche von ca. **295 m<sup>2</sup>**
- **Sofort verfügbar** – keine Vorlauf- oder Wartezeiten
- **Widmung KG 0,5–2,0** für flexible gewerbliche Nutzung
- Bewährter Standort mit **vorheriger Einzelhandelsnutzung**

### Highlights

2. **Großzügige, offen gestaltete Verkaufsfläche** mit vielseitigen Präsentationsmöglichkeiten
4. **Sehr gute Sichtbarkeit** für Lauf- und Fahrkundschaft

6. **Frequenzstarke Umgebung** in einem etablierten Gewerbe- und Einkaufsbereich
8. **Barrierearme Erreichbarkeit** für Kunden und Lieferanten
10. **Klar getrennte Nebenräume** für effiziente Betriebsabläufe
12. **Ideal für Einzelhandel, Showroom oder Dienstleistungsbetriebe**
14. **Gute Raumproportionen** für flexible Innenraumgestaltung
16. **Sofortige Betriebsaufnahme möglich**
18. **Attraktive Lage in der Bezirksstadt Deutschlandsberg**
20. **Standort mit gewachsenem Kundenpotenzial** und regionaler Bedeutung

Dieses Geschäftslokal bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort und verbindet großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine attraktive Lage mit dem zusätzlichen Vorteil von **Parkplätzen direkt vor der Tür** zu einer überzeugenden Gesamtimmobilie.

## **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](http://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!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap