

## Gewerbeobjekt in Top-Lage in Uttendorf



**Objektnummer: 5156/12291**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5261 Helpfau-Uttendorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.400,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

86.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mario Glocker**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

T +43 664 99415242

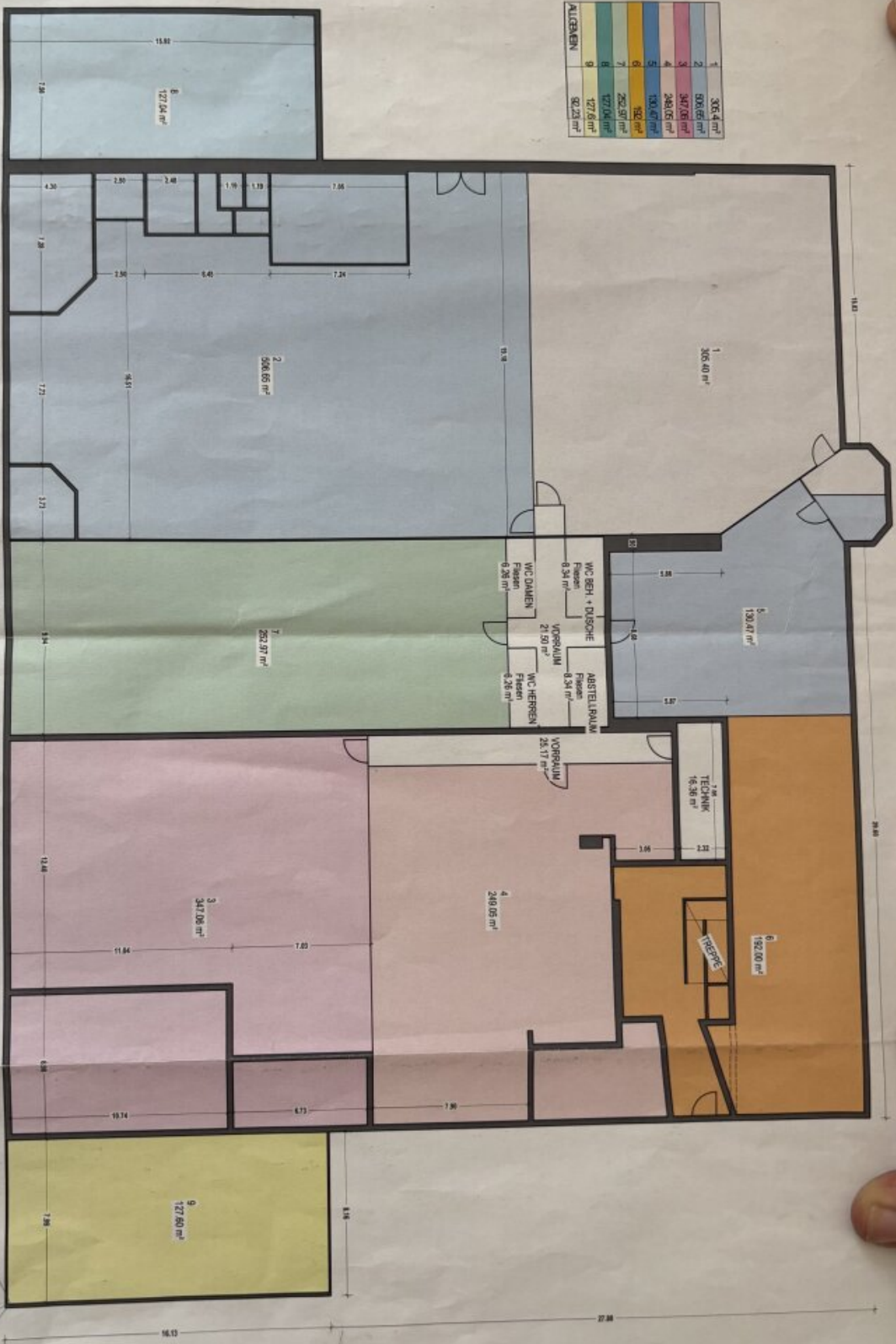
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







ALBENEN	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	305.40 m <sup>2</sup>	506.65 m <sup>2</sup>	347.08 m <sup>2</sup>	240.05 m <sup>2</sup>	240.05 m <sup>2</sup>	192.00 m <sup>2</sup>	282.57 m <sup>2</sup>	127.50 m <sup>2</sup>	52.23 m <sup>2</sup>



**ERDGESCHOSS**  
ENTWURF 1.0

Niederrex, Ulmendorf  
DATUM: 12.03.2026  
MASSSTAB: 1:200



# Objektbeschreibung

## Attraktives Gewerbeobjekt mit Verkaufsfläche, Lager- und Produktionshallen sowie Betriebswohnung

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt in ausgezeichneter Lage in Uttendorf. Die direkte Anbindung an die stark frequentierte B142 sorgt für optimale Sichtbarkeit und hervorragende Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter.

Das Objekt vereint großzügige Verkaufsflächen, Lager- und Produktionsmöglichkeiten sowie zusätzliche Ertragsquellen und bietet damit ideale Voraussetzungen für Handel, Gewerbe, Produktion oder als Investitionsobjekt.

### Highlights auf einen Blick

- ? Top-Standort direkt an der B142
- ? Ca. 1.000 m<sup>2</sup> moderne Verkaufsfläche
- ? Ca. 1.200 m<sup>2</sup> Lager- bzw. Produktionshallen
- ? Ca. 150 m<sup>2</sup> Betriebswohnung
- ? Gut eingeführte und laufend genutzte SB-Waschanlage
- ? Photovoltaikanlage mit 60 kWp Leistung
- ? Neue, energieeffiziente Hackschnitzelheizung
- ? Verkaufsfläche umfassend saniert und modernisiert
- ? Großzügige Zufahrts- und Rangiermöglichkeiten
- ? Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

### Ausstattung

Die Verkaufsflächen wurden kürzlich umfassend saniert und präsentieren sich in einem

modernen und gepflegten Zustand. Die Lager- und Produktionshallen bieten großzügige Flächen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Ein besonderer Vorteil ist die vorhandene SB-Waschanlage, die bereits erfolgreich betrieben wird und zusätzliche laufende Erträge generiert.

Die moderne 60-kWp-Photovoltaikanlage sowie die neu errichtete Hackschnitzelheizung sorgen für nachhaltige Energieversorgung und reduzieren langfristig die Betriebskosten erheblich.

### **Hinweis: Baurechtsobjekt – Laufzeit bis 30. 09. 2052**

Dieses Gewerbeobjekt steht auf einem Baurechtsgrund. Sie erwerben das Gebäude; das Grundstück bleibt im Eigentum des Baurechtgebers.

Der Baurechtsvertrag ist bis zum 30. 09. 2052 befristet. Der derzeitige Bauzins beträgt 1.832,00 €/Jahr (indexiert, zahlbar an den Grundstückseigentümer).

Nach Ablauf des Baurechts fällt das Gebäude an den Grundstückseigentümer zurück.

### **Fazit**

Ein seltenes Angebot für Unternehmer, Investoren oder Betriebe mit Platzbedarf. Die Kombination aus modernisierter Verkaufsfläche, großzügigen Lager- und Produktionshallen, Betriebswohnung, laufenden Zusatzerträgen durch die SB-Waschanlage sowie nachhaltiger Energietechnik macht dieses Gewerbeobjekt zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

ich freue mich auf Ihren Anruf

**Mario Glocker**

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap