

**GEWERBE- UND INDUSTRIEAREAL MIT  
ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN STRATEGISCHER  
TOPLAGE zu kaufen!**



**Objektnummer: 1630/385**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Lagerfläche:</b>	2.471,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	187,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ulrike Brunner**

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

Alter Platz 25

9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 0676/4680409











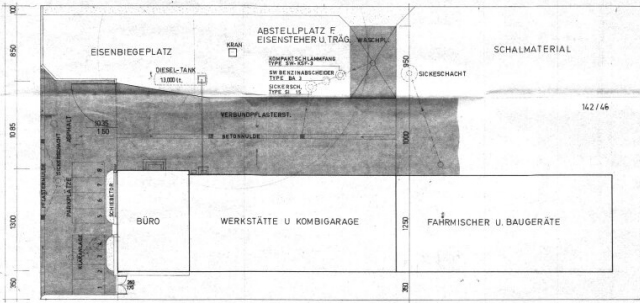
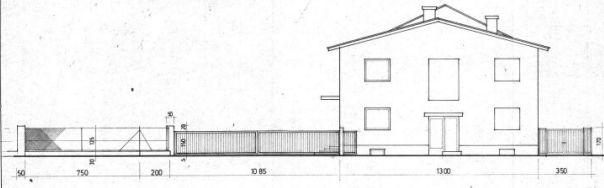




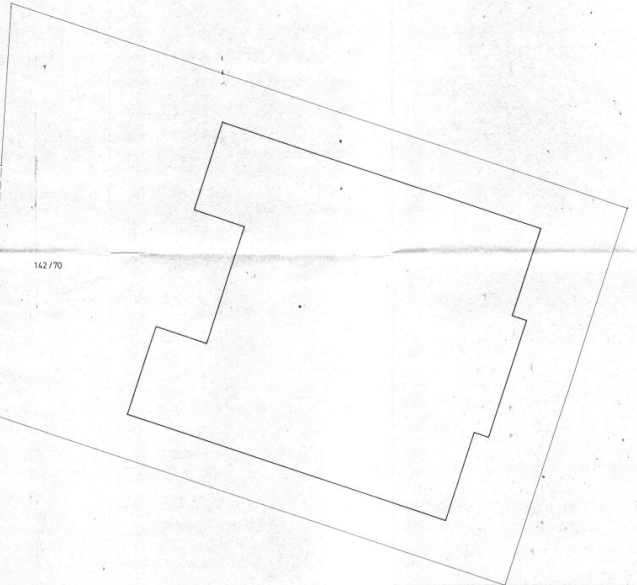




SÜD-ANSICHT :



GRUNDRISZ :



BAUVORHABEN :	
BETRIEBSGELÄNDE-AUSSENANLAGE UND EINFRIEDUNG	
FÜR FA. STRUCKL U. OGRIS PETER-MITTERHOFER-GASSE 27	
30.20 KLASSENSTUF	
KG. WELZENEGG	PARZELLE NR. 142/146 u. 142/170
GRUNDRISZ	M. 1:200   DATUM 1988-02-
BAUHERR:	BAUFIRMA:

# Objektbeschreibung

## Substanz. Perspektive. Entwicklung.

Dieses außergewöhnliche Gewerbe- und Industrieareal bietet eine seltene Gelegenheit, einen voll erschlossenen Unternehmensstandort mit umfangreichen Bestandsflächen und hervorragenden Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben.

Die ehemalige Betriebsstätte eines Bauunternehmens wird seit 2012 nicht mehr aktiv genutzt und eröffnet heute vielfältige Optionen für Unternehmer, Investoren und Projektentwickler. Ob Revitalisierung der Bestandsgebäude, Erweiterung bestehender Strukturen oder vollständige Neuentwicklung – die Liegenschaft bietet die ideale Grundlage für individuelle gewerbliche Konzepte.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zu IKEA, Metro, dem Flughafen sowie den wichtigsten Autobahnanschlüssen. Die Zufahrt erfolgt über die Peter-Mitterhofer-Gasse 27 sowie die Brown-Boveri-Straße 6, wodurch das Areal von zwei Seiten erschlossen ist.

## Bürogebäude:

Das freistehende Bürogebäude verfügt über rund 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche und umfasst:

- 8 Büroräume
- WC-Anlagen
- Duschen
- Archivraum
- Heizraum
- Tankraum
- weitere Kellerräume

Vor dem Gebäude befinden sich 8 PKW-Stellplätze und im Areal selbst gibt es mehr als genug Außenflächen.

Die vorhandene Ölheizungsanlage wurde laufend gewartet und serviciertechnisch betreut.

### **Hallen-, Werkstatt- und Lagerflächen:**

Auf dem Areal befinden sich umfangreiche Betriebsflächen mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten:

- Überdachte Halle / Unterstellfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- Werkstatt bzw. Büroraum ca. 18,74 m<sup>2</sup>
- Werkstatt mit Ölabscheider ca. 66,52 m<sup>2</sup>
- 2 Lagerräume zu je 22,66 m<sup>2</sup>
- Fahrzeughalle für Klein-LKW, Busse und Doppelkabinenfahrzeuge ca. 185,62 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche ca. 12,55 m<sup>2</sup>
- Werkzeug- und Lagerfläche ca. 98,13 m<sup>2</sup>

Die Werkstätten verfügen über die für einen Kfz-Betrieb erforderlichen Einrichtungen, einschließlich Ölabscheider und entsprechender Infrastruktur.

Auf dem Grundstück Peter-Mitterhofer-Gasse befindet sich zusätzlich ein doppelwandiger Dieseltank mit 12.000 Litern Fassungsvermögen, der laufend gewartet wurde und über entsprechende Prüfberichte verfügt.

## **Nordareal - Entwicklungsfläche mit Seltenheitswert:**

Die Nordseite des Areals umfasst drei Hallengebäude mit einer Gesamtfläche von rund 1.621 m<sup>2</sup>.

Die Hallen sind sanierungsbedürftig, befinden sich jedoch in trockenem Zustand und auf vollständig erschlossenem Grund.

Durch die großzügigen Grundstücksreserven eignet sich dieser Bereich ideal für:

- moderne Hallenkonzepte
- Logistik- und Umschlagszentren
- Lagerflächen
- Handwerks- und Produktionsbetriebe
- Neubauprojekte nach behördlicher Genehmigung
- Investoren- und Entwicklerkonzepte

## **Drei attraktive Erwerbsvarianten:**

### **Variante 1 - Gesamte Liegenschaft:**

Peter-Mitterhofer-Gasse 27 + Brown-Boveri-Straße 6

Die Komplettlösung für Unternehmen, Investoren und Projektentwickler.

Grundstücksfläche: ca. 7.200 m<sup>2</sup>

**Bestandsflächen:**

- Büro, Hallen und Werkstätten: ca. 850 m<sup>2</sup>
- Nordhallen: ca. 1.621 m<sup>2</sup>
- Außen- und Freiflächen: ca. 4.760 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

€ 1.350.000,-

**Variante 2 - Betriebsstandort Peter-Mitterhofer-Gasse 27:**

Ideal für Handwerksbetriebe, Fuhrparks, Serviceunternehmen oder gewerbliche Eigennutzer.

Grundstücksfläche: ca. 3.063 m<sup>2</sup>

**Bestandsflächen:**

- Bürogebäude
- Hallen
- Werkstätten
- Außenflächen

Gesamtnutzfläche Büro/Halle/Werkstatt ca. 850 m<sup>2</sup>

Außen- und Freiflächen: ca. 2.213 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

€ 710.000,-

### **Variante 3 - Nordareal Brown-Boveri-Straße 6:**

Die ideale Entwicklungs- und Investitionsfläche.

Grundstücksfläche: ca. 4.168 m<sup>2</sup>

Hallenflächen: ca. 1.621 m<sup>2</sup>

Freiflächen: ca. 2.547 m<sup>2</sup>

Voll erschlossen mit vorhandener Infrastruktur und hervorragendem Potenzial für Sanierung, Erweiterung oder Neubebauung.

#### **Kaufpreis:**

€ 660.000,-

### **Investment mit Zukunft:**

Selten gelangen Gewerbeareale dieser Größenordnung mit bestehender Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Markt.

Die Kombination aus Bürogebäude, Werkstätten, Lager- und Hallenflächen, großzügigen Freiflächen sowie der Möglichkeit einer separaten oder gemeinsamen Nutzung macht diese Liegenschaft zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler.

Die detaillierten Grundstücks- und Hallenaufteilungen sind den beiliegenden Plänen und Unterlagen zu entnehmen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap