

**GEWERBEAREAL MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN
STRATEGISCHER TOPLAGE zu kaufen!**



Objektnummer: 1630/387

Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Lagerfläche:	670,00 m ²
Bürofläche:	180,00 m ²
WC:	4
Keller:	86,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	710.000,00 €
Provisionsangabe:	

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





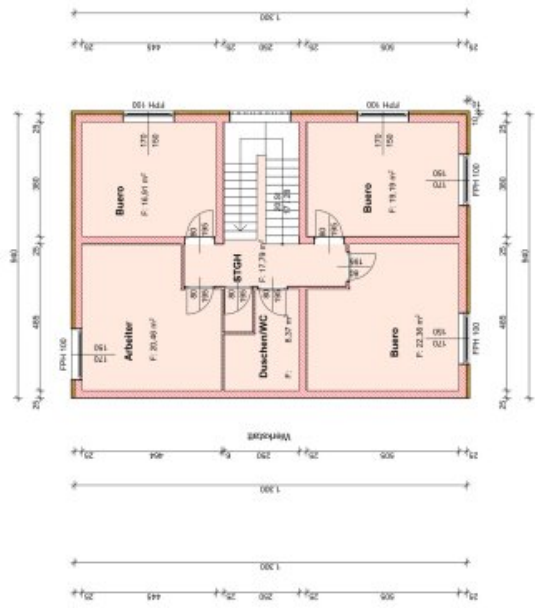
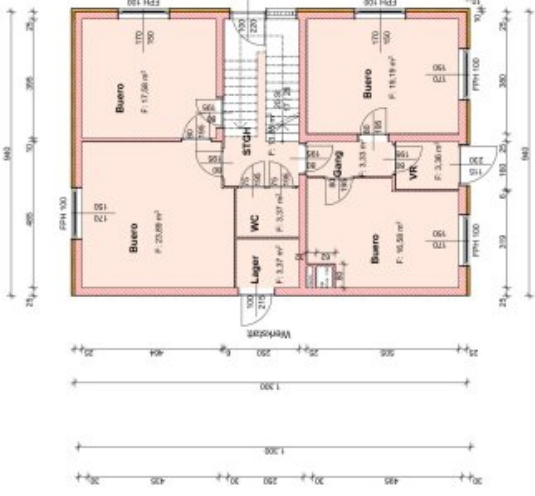
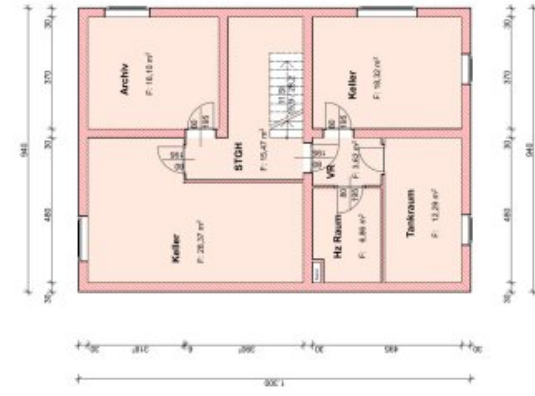








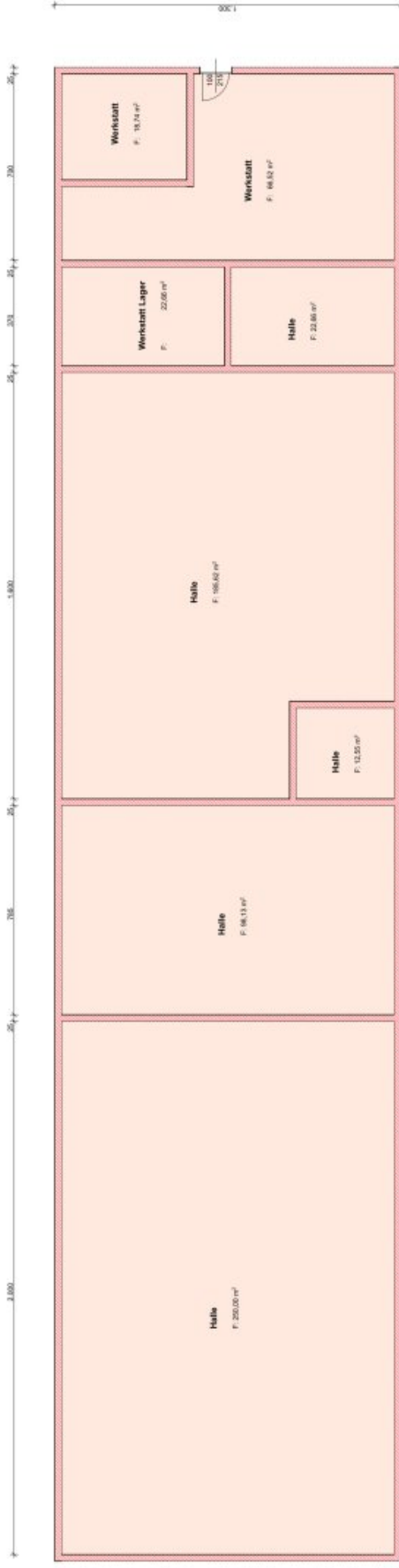




-1. Kellergeschoss 1:100

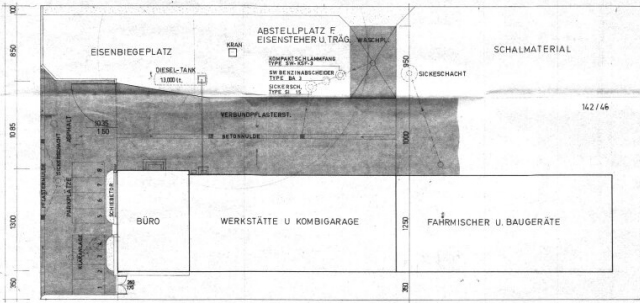
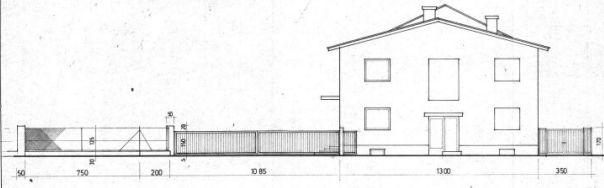
0. Erdgeschoss 1:100

1. Obergeschoss 1 1:100

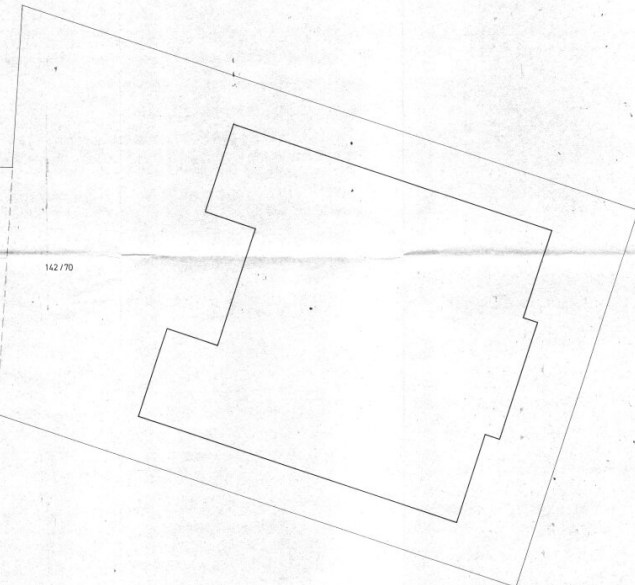


2. Halle - Grabmaße 1:100

SÜD-ANSICHT :



GRUNDRISZ :



BAUVORHABEN :		PARZELLE NR. 142/146 u. 142/170	
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 m² 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 m²
- Werkstatt bzw. Büroraum ca. 18,74 m²
- Werkstatt mit Ölabscheider ca. 66,52 m²
- 2 Lagerräume zu je 22,66 m²
- Fahrzeughalle für Klein-LKW, Busse und Doppelkabinenfahrzeuge ca. 185,62 m²
- Lagerfläche ca. 12,55 m²
- Werkzeug- und Lagerfläche ca. 98,13 m²

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.

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Nordareal - Entwicklungsfläche mit Seltenheitswert:

Die Nordseite des Areals umfasst drei Hallengebäude mit einer Gesamtfläche von rund 1.621 m².

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 m²

Bestandsflächen:

- Büro, Hallen und Werkstätten: ca. 850 m²
- Nordhallen: ca. 1.621 m²
- Außen- und Freiflächen: ca. 4.760 m²

Kaufpreis:

€ 1.350.000,-

Variante 2 - Betriebsstandort Peter-Mitterhofer-Gasse 27:

Ideal für Handwerksbetriebe, Fuhrparks, Serviceunternehmen oder gewerbliche Eigennutzer.

Grundstücksfläche: ca. 3.063 m²

Bestandsflächen:

- Bürogebäude
- Hallen
- Werkstätten
- Außenflächen

Gesamtnutzfläche Büro/Halle/Werkstatt ca. 850 m²

Außen- und Freiflächen: ca. 2.213 m²

Kaufpreis:

€ 710.000,-

Variante 3 - Nordareal Brown-Boveri-Straße 6:

Die ideale Entwicklungs- und Investitionsfläche.

Grundstücksfläche: ca. 4.168 m²

Hallenflächen: ca. 1.621 m²

Freiflächen: ca. 2.547 m²

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