Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Zukunft – Café, Praxis oder Dienstleistungszentrum in bester Lage von Deutschlandsberg



Objektnummer: 6409/725

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fabrikstraße 10
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8530 Deutschlandsberg
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	135,54 m²
WC:	2
Keller:	33,35 m²
Heizwärmebedarf:	E 133,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	188,86 €
USt.:	44,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld














WILLKOMMEN
Physiotherapie & Masssage
KI generiert
KI generiert
KI-bearbeitet
KI generiert





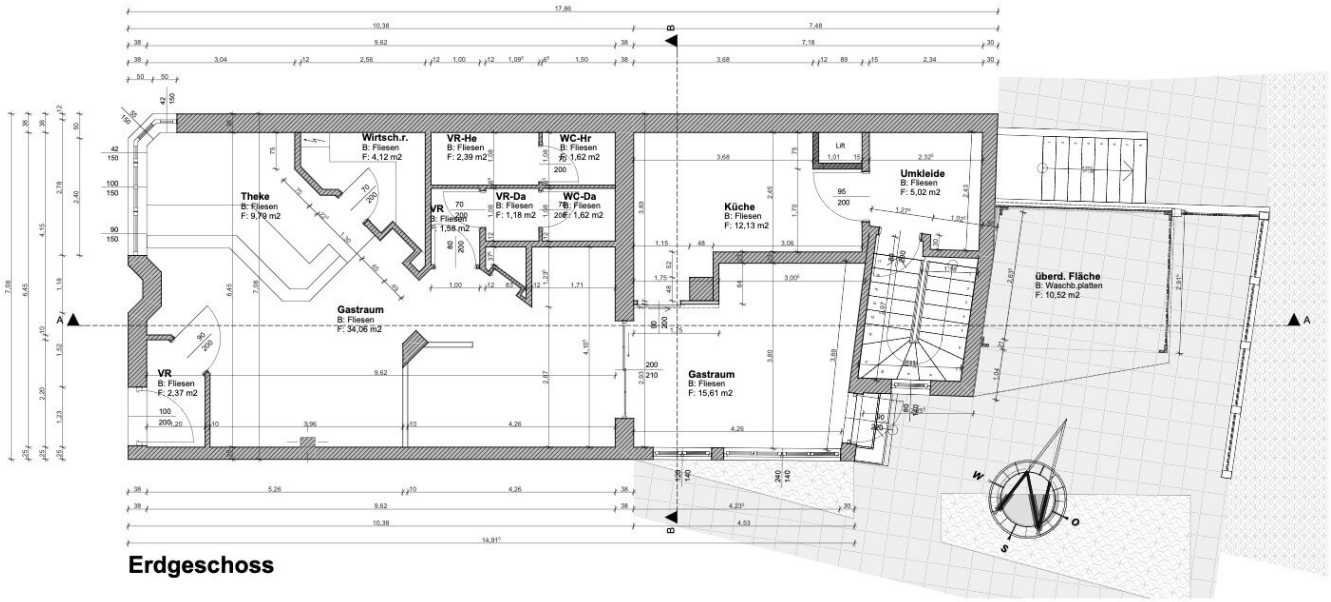

SolaCafé
Sola Café


EMPFANG / THEKE
9,79 m²
GEMEINSCHAFTS-KÜCHE
4,13 m²
WC-Hr
1,62 m²
WC-Da
1,62 m²
VR-He
2,39 m²
VR-Da
1,18 m²
FLUR
ca. 1,20 m breit
BEHANDLUNGSRAUM 4
ca. 17,00 m²
BEHANDLUNGSRAUM 1
ca. 15,00 m²
BEHANDLUNGSRAUM 2
ca. 15,00 m²
BEHANDLUNGSRAUM 3
15,61 m²

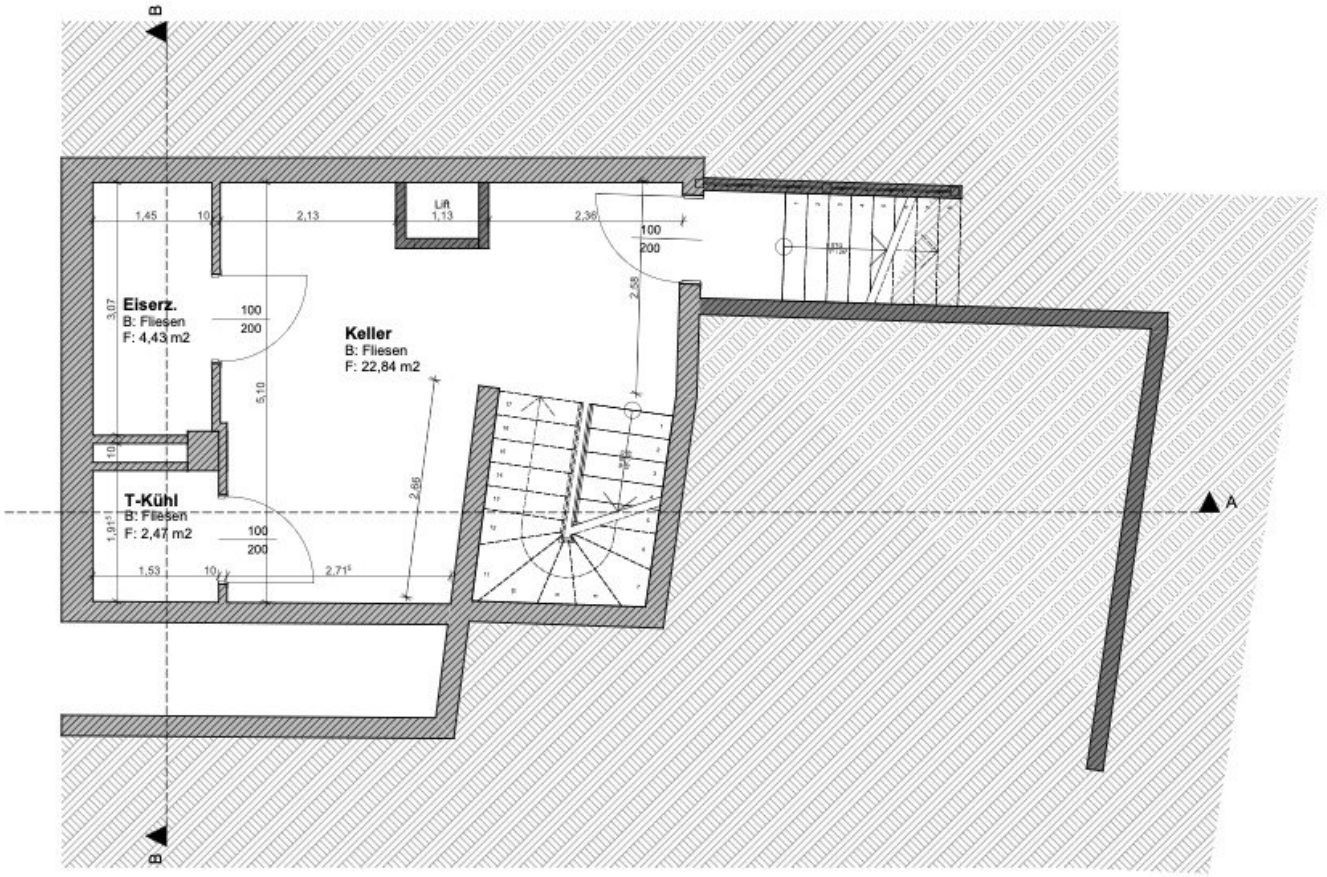

KÜHLRAUM
2,47 m²
1
ca. 4 m²
2
ca. 4 m²
3
ca. 4 m²
LAGERABTEILE
22,84 m²
TECHNIK / HEIZUNG
4,43 m²
4
ca. 4 m²
5
ca. 4 m²
6
ca. 4 m²
SEPARATER
ZUGANG
VON AUSSEN







Erdgeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Zukunft – Café, Praxis oder Dienstleistungszentrum in zentraler Lage von Deutschlandsberg

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie vereint eine etablierte Nutzung mit einem beeindruckenden Entwicklungspotenzial. Derzeit wurde das Objekt erfolgreich als Café betrieben und verfügt über eine **aufrechte Betriebsanlagengenehmigung**, wodurch eine gastronomische Nutzung grundsätzlich unmittelbar fortgeführt werden kann (vorbehaltlich behördlicher Vorgaben und der individuellen Betriebsführung).

Gleichzeitig eröffnet die durchdachte Raumaufteilung zahlreiche Möglichkeiten für alternative Nutzungskonzepte. Ob Ärztezentrum, Physiotherapie, Kosmetik- oder Fußpflegestudio, Massagepraxis, Therapiezentrum, Büro, Kanzlei oder modernes Dienstleistungsunternehmen – diese Immobilie bietet die ideale Grundlage für unterschiedlichste Geschäftsmodelle.

Mit einer Gesamtnutzfläche von **ca. 135,54 m²**, aufgeteilt auf **102,01 m² im Erdgeschoss** sowie **33,53 m² im Kellergeschoss**, stehen Ihnen großzügige und funktional gestaltete Flächen zur Verfügung.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Gastraum, einen einladenden Thekenbereich, eine voll ausgestattete Gastroküche, Personal- und Nebenräume sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht sowohl die Fortführung des bestehenden Gastronomiebetriebes als auch eine unkomplizierte Umgestaltung für neue Nutzungskonzepte.

Ein bereits entwickelter Umbauvorschlag zeigt eindrucksvoll das Potenzial der Immobilie als modernes Gesundheits- oder Dienstleistungszentrum. Dabei entstehen vier großzügige Behandlungs- oder Büroräume, ein repräsentativer Empfangsbereich, eine Gemeinschaftsküche für Mitarbeiter sowie moderne Sanitäranlagen. Diese Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapie, Osteopathie, Ergotherapie, Psychotherapie, Logopädie, Ernährungsberatung, Kosmetik, Fußpflege, Laser- und Beauty-Anwendungen oder auch als hochwertiges Büro- und Beratungszentrum. Die dargestellten Visualisierungen dienen als inspirierende Nutzungsvorschläge und verdeutlichen die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine Funktionalität. Es umfasst großzügige Lager- und Vorratsflächen, einen Kühlraum sowie den Technik- und Heizungsraum und verfügt zusätzlich über einen **separaten Außenzugang**. Dadurch können Anlieferungen, Lagerhaltung oder Personalverkehr unabhängig vom laufenden Betrieb erfolgen – ein wesentlicher Vorteil

sowohl für gastronomische als auch für medizinische oder gewerbliche Nutzungen.

Diese Immobilie bietet somit eine seltene Kombination aus einer **sofort nutzbaren Gewerbefläche**, einer **bestehenden Betriebsanlagengenehmigung für die Gastronomie** und einem außergewöhnlichen Entwicklungspotenzial für moderne Gesundheits- und Dienstleistungskonzepte. Ob Sie den erfolgreichen Cafébetrieb fortführen oder Ihre Vision einer modernen Praxis oder eines Dienstleistungszentrums verwirklichen möchten – dieses Objekt schafft die idealen Voraussetzungen dafür.

Eine Immobilie mit Charakter, Flexibilität und Zukunft – eine seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Deutschlandsberg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <225m
Klinik <200m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <325m
Höhere Schule <825m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <125m
Polizei <125m

Verkehr
Bus <175m
Bahnhof <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap