

**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 m ²
WC:	2
Keller:	33,35 m ²
Heizwärmebedarf:	E 133,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	188,86 €
USt.:	44,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

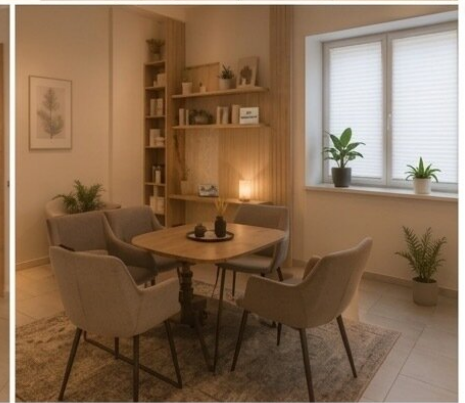
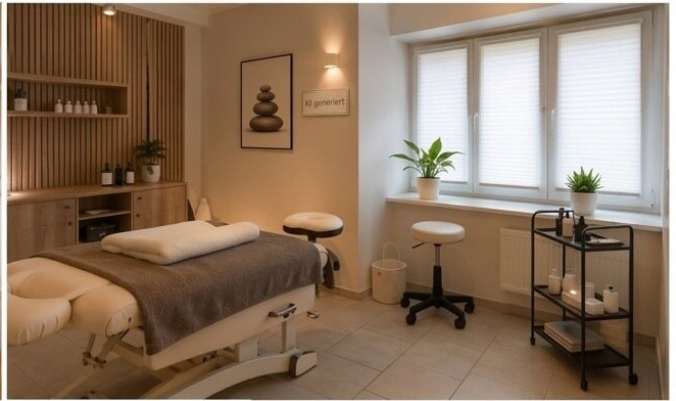


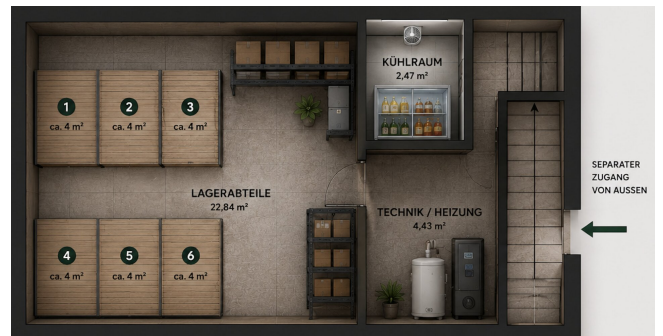
Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebming GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

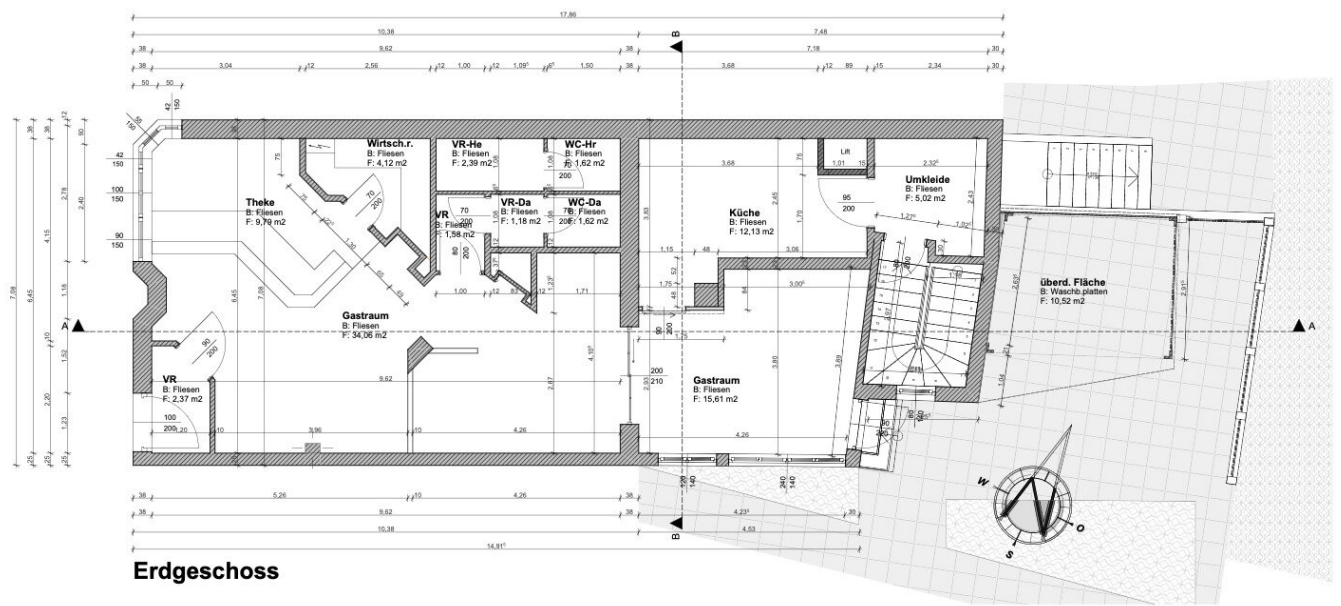












Objektbeschreibung

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 Gastküche, 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 Sanitäreinrichtungen. 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

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