Seltene Gelegenheit: Vielseitig nutzbare Liegenschaft mit Zukunftsperspektive



Objektnummer: 446

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Nutzfläche:	580,00 m²
Kaufpreis:	885.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Hofer

Immobilienservice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T +43 676 691 39 04

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


LASSMANN






GUTSCHEINE




LASSMANN


TROPIC
SUN
WEITEREMPFEHLEN
BRINGT S...




Beginne jeden Tag
wie ein neues Leben




FUSSPFLEGE
1
FUSSPFLEGE
2
PARAFFIN


RELAX


MASSAGE
2




TROPIC SUN


Red Bull
Jägermeister
-18°C




WELCOME
ON BOARD


fritz-kola
Reserviert


SONNEN- UND MASSAGESTUDIO
TROPIC SUN


Reserviert

Objektbeschreibung

Exklusive Liegenschaft in Bestlage mit vielseitigem Entwicklungspotenzial

Diese markante und äußerst repräsentative Liegenschaft vereint eine zentrale Lage mit einem gepflegten, einladenden Erscheinungsbild und hohem Wiedererkennungswert. Bereits auf den ersten Blick überzeugt das Objekt durch seine ansprechende Architektur, großzügige Glasflächen und eine klare, professionelle Strukturierung der Geschäftsbereiche entlang der stark frequentierten Wiener Straße.

Die ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie die unmittelbare straßenseitige Erschließung schaffen ideale Voraussetzungen für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg und bieten eine perfekte Bühne für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Auf einer Gesamtnutzfläche von rund 350 m² präsentiert sich die Immobilie in funktional durchdachter Aufteilung mit mehreren separat nutzbaren Einheiten. Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Rohdachboden mit ca. 230 m² dar, der erhebliches Ausbaupotenzial bietet und zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Gebäude wurde im Jahr 2002 umfassend adaptiert und erweitert und seither laufend instandgehalten. Der Zustand ist äußerst gepflegt und ermöglicht einen sofortigen, reibungslosen Betrieb ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.

Derzeitige Nutzung

Aktuell wird die Liegenschaft als erfolgreich etablierter Dienstleistungs- und Gastronomiestandort geführt. Die einzelnen Bereiche sind optimal strukturiert und profitieren von einer konstant hohen Kundenfrequenz:

- Exklusives Sonnen- und Massagestudio
- Solarium
- Stilvoller Café- und Bistrobereich mit einladender Atmosphäre
- Professionell geführter Friseursalon
- Zeitgemäßer Loungebereich mit hoher Aufenthaltsqualität

Die großzügigen Glasflächen durchfluten die Innenräume mit Tageslicht und schaffen ein offenes, freundliches Ambiente, das Kunden zum Verweilen einlädt.

Außenbereich & Infrastruktur

Die Immobilie punktet mit einer hervorragend sichtbaren Lage direkt an der Wiener Straße und bietet optimale Erreichbarkeit:

- Prominente Straßenlage mit hoher Frequenz
- Bequeme, barrierearme Zugänge für Kundschaft
- Überdachte Eingangsbereiche
- Ideale Erreichbarkeit für Laufkundschaft
- Eingebettet in ein gewachsenes Umfeld mit Wohn- und Mischnutzung

Entwicklungspotenzial

Die Widmung als Bauland-Kerngebiet eröffnet ein breites Spektrum an zukunftsorientierten Nutzungsmöglichkeiten:

- Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden erfolgreichen Betriebes
- Flexible Aufteilung in mehrere eigenständige Geschäftseinheiten
- Individuelle Neugestaltung oder Modernisierung
- Attraktive Projektentwicklung im Wohnbau dank Lage und Flächenpotenzial

- Zusätzliche Ausbaureserven durch den großzügigen Dachboden

Highlights auf einen Blick

- Zentrale, stark frequentierte Lage mit ausgezeichneter Sichtbarkeit
- Repräsentatives, gepflegtes Gebäude mit hohem Wiedererkennungswert
- Ca. 350 m² Nutzfläche zzgl. ca. 230 m² Ausbaureserve
- Etablierter und wirtschaftlich erfolgreicher Bestand
- Vielseitige und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Widmung Bauland-Kerngebiet
- Hervorragende Infrastruktur und Erreichbarkeit

Diese Liegenschaft stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein etabliertes Objekt mit sofort nutzbarem Bestand und gleichzeitig außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben – ideal für Investoren, Betreiber oder Visionäre mit Weitblick.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap