Moderner Gewerbebetrieb in Top-Lage in Wolfsberg: Hochwertige Betriebsimmobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial für Unternehmer, Investoren und Bauträger



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1033

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raiffeisenstraße 14
Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	2017
Nutzfläche:	418,77 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Heizkosten:	157,80 €
Sonstige Kosten:	265,41 €
Provisionsangabe:	

48.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96

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

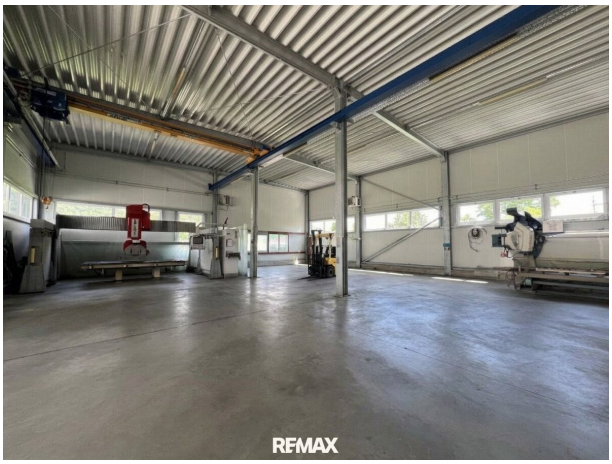

IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








THIBAUT
T108A
Somma
RE/MAX


RE/MAX


HYSTER
HYSTER 2.0
RE/MAX


RE/MAX


HARGASSNER
RE/MAX


RE/MAX

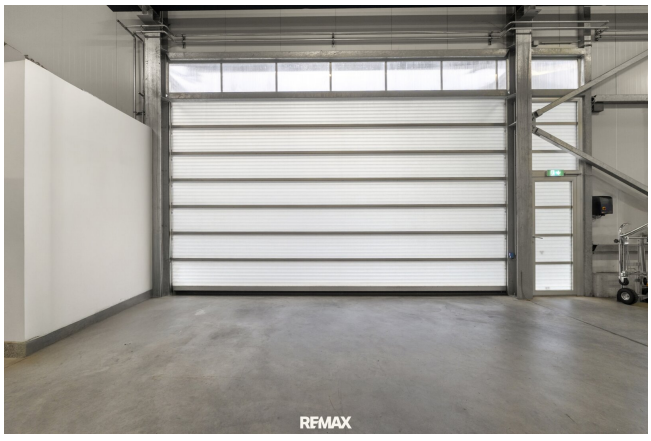

Lorenz
REMAX


REMAX


REMAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX

Objektbeschreibung

Moderner Gewerbebetrieb in Top-Lage in Wolfsberg: Hochwertige Betriebsimmobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial für Unternehmer, Investoren und Bauträger

Zum Verkauf steht eine **2017 neu errichtete, hochwertig ausgestattete Gewerbeimmobilie in zentraler und wirtschaftlich äußerst attraktiver Lage in Wolfsberg**.

Die Liegenschaft befindet sich **direkt gegenüber dem Bahnhof Wolfsberg sowie in unmittelbarer Nähe zur Auffahrt der Südautobahn A2** und bietet damit beste Voraussetzungen für einen modernen Unternehmensstandort.

Die Immobilie wurde ursprünglich als professioneller Steinmetzbetrieb konzipiert, ist aufgrund ihrer **großzügigen, funktionalen Flächenstruktur, der modernen technischen Ausstattung und der Widmung „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ jedoch keineswegs auf diese Nutzung beschränkt**. Gerade für Unternehmer, Dienstleistungsbetriebe, Produktions- und Handwerksunternehmen, Lager- und Betriebsstandorte oder andere geeignete gewerbliche Konzepte eröffnet die Liegenschaft **attraktive alternative Nutzungsmöglichkeiten**.

Damit richtet sich dieses Angebot nicht nur an Steinmetze und Natursteinbetriebe, sondern an **Unternehmer, Investoren und Gewerbetreibende, die einen modernen, zentral gelegenen und flexibel nutzbaren Betriebsstandort mit hervorragender Verkehrsanbindung suchen**.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 1.500 m²
- Nutzfläche: ca. 418,77 m² (verteilt auf Produktionshalle und Bürofläche)
- überdachtes Carport: ca. 90 m²
- Baujahr: ca. 2017
- Widmung: Bauland – Gemischtes Baugebiet
- Aufrechte Gewerbeberechtigung: Steinmetz / Naturstein

- Beheizung: Pellets-Zentralheizung
- Arbeitszeiten: Montag bis Freitag von 06:00 bis 21:00 Uhr möglich
- Alarmanlage
- barrierefreier Erdgeschossbereich
- ca. 30 cm Bodenaufbau
- Stahlbetonskelettbauweise
- Schiebetoranlage
- modernste technische Ausstattung

Perfekter Standort

Die Lage stellt einen der wesentlichen Vorzüge dieser Betriebsimmobilie dar.

Durch die **direkte Lage gegenüber dem Bahnhof Wolfsberg** ist eine hervorragende Erreichbarkeit gewährleistet. Gleichzeitig befindet sich die **Auffahrt zur Südautobahn A2 in unmittelbarer Nähe**, wodurch eine schnelle Anbindung an wichtige regionale und überregionale Verkehrsachsen gegeben ist.

Für einen Gewerbebetrieb bedeutet dies kurze Wege für Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten und Geschäftspartner. Die Kombination aus **zentraler Lage und optimaler Verkehrsanbindung** macht den Standort wirtschaftlich besonders interessant.

Moderne Gewerbeimmobilie – 2017 neu errichtet

Das Gebäude wurde 2017 erbaut und hinsichtlich Konstruktion, Haustechnik und Ausstattung auf einen modernen gewerblichen Betrieb ausgerichtet.

Die großzügige Produktionshalle bietet ausreichend Platz für Produktion, Verarbeitung, Lagerung und betriebliche Abläufe.

Ergänzt wird die Produktionsfläche durch eine **Bürofläche**, wodurch Verwaltung, Kundenbetreuung und betriebliche Organisation direkt am Standort möglich sind.

Ein **überdachtes Carport mit ca. 90 m²** rundet das Flächenangebot ab und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Fahrzeuge, Lagerung oder betriebliche Nutzung.

Hochwertige Baukonstruktion und technische Ausstattung

Die Immobilie wurde in massiver, langlebiger Bauweise errichtet und verfügt über eine hochwertige technische Ausstattung.

Bauweise

- Stahlbeton-Plattenfundament
- Stahlbetonstützen und Stahlbetonträger
- Außenwände aus PU-Sandwichpaneelen
- Flachdach aus PU-Dachpaneelen
- Schiebetoranlage
- Kunststofffenster
- ca. 30 cm Bodenaufbau

Haustechnik und Sicherheit

- Pellets-Zentralheizung
- Radiatoren und Deckenstrahlplatten

- moderne Elektroinstallation
- Blitzschutzanlage
- Brand- und Schallschutz nach den geltenden Normen
- Alarmanlage
- zeitgemäßer technischer Standard

Der **barrierefrei ausgeführte Erdgeschossbereich** ermöglicht darüber hinaus eine komfortable und flexible Nutzung.

Ideal für Produktion und Gewerbe

Die Immobilie wurde speziell für die Anforderungen eines professionellen Gewerbebetriebes konzipiert.

Die großzügige Produktionshalle, die Büroflächen, die Verkehrsflächen sowie die Außen- und Abstellmöglichkeiten ermöglichen effiziente betriebliche Abläufe.

Die bestehende **aufrechte Gewerbeberechtigung für den Bereich Naturstein/Steinmetz** bietet einem entsprechenden Erwerber die Möglichkeit, den Standort für die bestehende Branche weiterzuführen. Produziert wurden am Standort unter anderem hochwertige **Naturstein- und Steinmetzarbeiten**.

Die vorhandene Infrastruktur bietet damit eine ausgezeichnete Basis für die Fortführung eines bestehenden Betriebes oder die Neuansiedlung eines anderen geeigneten Gewerbes.

Widmung „Bauland – Gemischtes Baugebiet“

Ein besonderer Mehrwert der Liegenschaft liegt in der Widmung **„Bauland – Gemischtes Baugebiet”**.

Im Vergleich zu einer ausschließlich wohnbaulichen Widmung kann ein gemischtes Baugebiet – abhängig von den jeweils geltenden gesetzlichen und örtlichen Bestimmungen – ein breiteres

Nutzungsspektrum ermöglichen.

Potenzielle Nutzungsmöglichkeiten können insbesondere umfassen:

- Wohnen
- Büros
- Dienstleistungen
- kleinere Gewerbebetriebe
- Praxis- oder Kanzleinutzungen
- betriebliche bzw. gemischt genutzte Konzepte

Damit bietet die Liegenschaft nicht nur für einen klassischen Gewerbetreibenden, sondern auch für **Investoren, Unternehmer und Projektentwickler** interessante Perspektiven.

Die konkrete Zulässigkeit einzelner Nutzungen ist selbstverständlich im Einzelfall mit der zuständigen Behörde zu prüfen.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Durch die Kombination aus **Grundstücksgröße, moderner Gewerbehalle, Büroflächen, Carport, zentraler Lage und gemischter Baulandwidmung** bietet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel:

- **Weiterführung als Steinmetzbetrieb**

  Optimale Voraussetzungen für die Fortführung eines bestehenden Steinmetz- oder Natursteinunternehmens.

- **Gewerbliche Nutzung**

Die vorhandenen Produktions-, Büro- und Nebenflächen ermöglichen die Ansiedlung eines geeigneten Gewerbebetriebes.

- **Unternehmensstandort mit Produktion und Verwaltung**

  Die Kombination aus Halle und Büroflächen erlaubt die Zusammenfassung von Produktion, Lager, Verwaltung und Kundenbetreuung an einem Standort.

- **Investitionsobjekt**

  Die zentrale Lage und die vielseitige Widmung machen die Liegenschaft auch für Investoren interessant.

- **Individuelle Nutzung**

  Je nach behördlicher Zulässigkeit können sich aufgrund der Widmung weitere Nutzungskonzepte ergeben.

Fazit

Diese Liegenschaft vereint **moderne Bausubstanz, hochwertige technische Ausstattung, großzügige Betriebsflächen und eine hervorragende Verkehrsanbindung**.

Ob als **etablierter Steinmetzbetrieb, moderner Unternehmensstandort, Gewerbeimmobilie oder interessante Investitionsmöglichkeit** – die Immobilie bietet eine außergewöhnliche Kombination aus bestehender Infrastruktur und zukünftiger Flexibilität. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Die tatsächliche Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen ist anhand der jeweils geltenden baurechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen sowie mit der zuständigen Behörde zu prüfen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <475m
Apotheke <425m
Krankenhaus <1.475m

Kinder & Schulen
Schule <625m
Kindergarten <1.175m
Höhere Schule <1.900m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige
Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <500m
Polizei <1.275m

Verkehr
Bus <350m
Autobahnanschluss <575m
Bahnhof <325m
Flughafen <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap