Investment in Gleisdorf: Neuwertige Gewerbeliegenschaft mit langfristigem Mietvertrag



Objektnummer: 1408

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	682,49 m²
Lagerfläche:	260,43 m²
Verkaufsfläche:	42,63 m²
Bürofläche:	69,40 m²
WC:	3
Stellplätze:	25
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

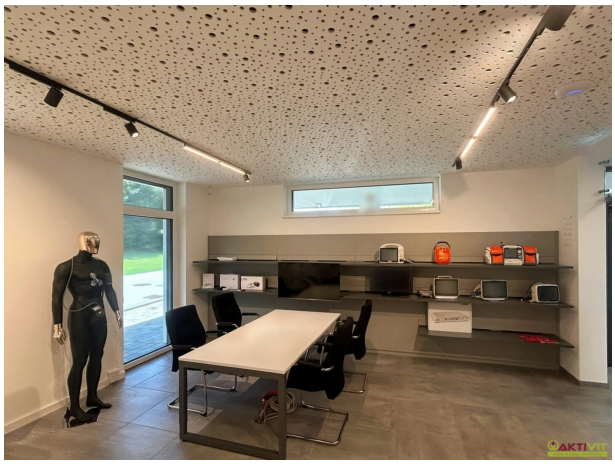


Wilhelm Rossmair

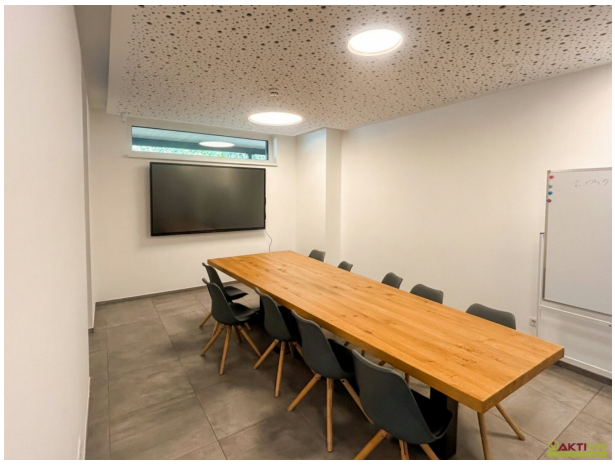
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz





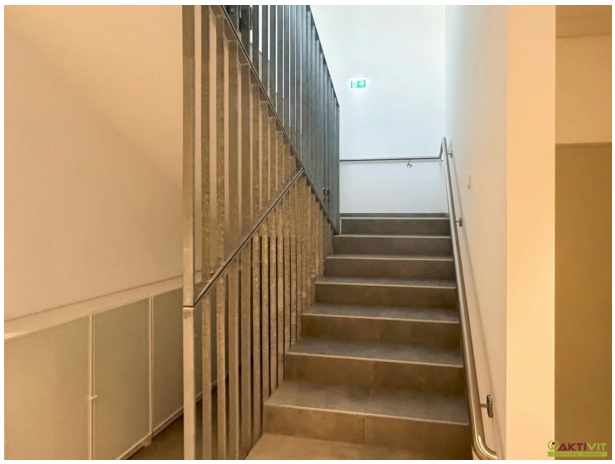



GE HealthCare
Du. Versana. Passt.






SCHAURAUM


















Berger
BEMED.COM



Objektbeschreibung

Die moderne Gewerbeimmobilie befindet sich in Gleisdorf und verbindet eine gut erreichbare Lage mit einer vielseitig nutzbaren Gebäudestruktur. Auf einem Grundstück von ca. 2.260 m² stehen rund 682,49 m² Nutzfläche sowie eine ca. 146,52 m² große Terrasse und 25 Stellplätze zur Verfügung. Das 2022 errichtete, neuwertige Objekt ist langfristig an einen gewerblichen Einzelmieter vermietet und bietet mit moderner Haustechnik, Photovoltaikanlage und Batteriespeicher eine zeitgemäße Ausstattung.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Gewerbestandort in Gleisdorf mit kurzen Wegen zu Bahnhof, öffentlichem Verkehr, Nahversorgung und Autobahnanschluss
- Ca. 2.260 m² Grundstücksfläche
- Ca. 682,49 m² Nutzfläche
- Davon ca. 69,4 m² Bürofläche, ca. 42,63 m² Showroom-/Verkaufsfläche und ca. 260,43 m² Lagerfläche
- Ca. 146,52 m² Terrassenfläche
- 25 Stellplätze, davon 3 überdacht
- Langfristige Vermietung an einen gewerblichen Einzelmieter
- Fixe Vertragslaufzeit bis 31.05.2036
- Jahresnettomiete von EUR 107.880 bzw. EUR 8.990 netto monatlich, jeweils zuzüglich Betriebskosten und USt.

- Indexierung nach VPI 2020 mit 5-%-Schwelle
- 4,93 % Bruttorendite auf den Netto-Kaufpreis
- 45-kW-Photovoltaikanlage und 35-kW-Batteriespeicher
- Klimatisierung/Kühlung, EDV-Verkabelung, Alarmanlage und Sicherheitskameras
- Rollstuhlgerechte Ausführung

DIE IMMOBILIE.

Die 2022 errichtete Gewerbeimmobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt ca. 682,49 m² Nutzfläche. Das vielseitige Raumangebot umfasst unter anderem ca. 69,4 m² Bürofläche, ca. 42,63 m² Showroom- bzw. Verkaufsfläche sowie ca. 260,43 m² Lagerfläche. Im Erdgeschoss befinden sich insbesondere die großzügigen Lager- und Produktionsbereiche sowie Verkaufs-, Büro-, Sanitär- und Nebenräume. Die zweite Ebene ergänzt das Gebäude um weitere Räumlichkeiten und den Zugang zu den großzügigen Terrassen- bzw. Dachterrassenbereichen. Insgesamt stehen ca. 146,52 m² Terrassenfläche zur Verfügung. Ergänzt wird das Flächenangebot durch 25 KFZ-Stellplätze, von denen drei überdacht sind.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Gebäude wurde 2022 in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und befindet sich in neuwertigem Zustand. Beheizt wird die Immobilie mittels Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, **wobei auch das Lager beheizt ist**. Zusätzlich ist eine Klimatisierung bzw. Kühlung vorhanden. Eine 45-kW-Photovoltaikanlage wird durch einen 35-kW-Batteriespeicher ergänzt. Zur weiteren Ausstattung zählen EDV-Verkabelung, Alarmanlage, Sicherheitskameras und eine Einbauküche. Die Immobilie ist rollstuhlgerecht ausgeführt und verfügt über drei WCs sowie Sanitärbereiche mit Dusche. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 53,3 kWh/m²a, Klasse C, sowie einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,68, Klasse A+, aus.

DIE LIEGENSCHAFT.

Das Grundstück umfasst ca. 2.260 m² und befindet sich in gut erreichbarer Lage in Gleisdorf. Busverbindungen und Bahnhof sind ebenso rasch erreichbar wie Einrichtungen der Nahversorgung; auch der Autobahnanschluss liegt nur rund 1,5 km entfernt. Auf der Liegenschaft stehen insgesamt 25 KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

Die Gewerbeimmobilie ist seit 01.06.2026 langfristig vermietet. Der Mietvertrag läuft fix bis 31.05.2036 und beinhaltet zwei Verlängerungsoptionen zu jeweils fünf Jahren. Der Hauptmietzins beträgt EUR 8.990 netto pro Monat zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer, entsprechend einer Jahresnettomiete von EUR 107.880. Die Indexierung erfolgt nach VPI 2020 mit Ausgangsbasis April 2026 und einer 5-%-Schwelle.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Kodet

+43 664 219 80 50

d.kodet@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap