# Ihr Business in bester Lage – vielseitige Geschäftsfläche im Herzen von Deutschlandsberg



**Objektnummer: 300754**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8530 Deutschlandsberg |
| **Baujahr:** | 2007 |
| **Nutzfläche:** | 327,46 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 78,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,70 |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.602,06 € |
| **Kaltmiete** | 4.107,06 € |
| **Miete / m²** | 11,00 € |
| **Betriebskosten:** | 505,00 € |
| **USt.:** | 821,41 € |

**Provisionsangabe:**

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047












BKS Bank




Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

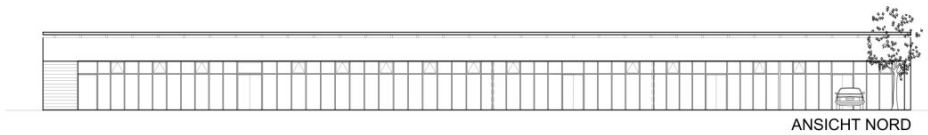

NKD


Bei Gasgeruch

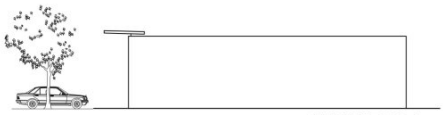




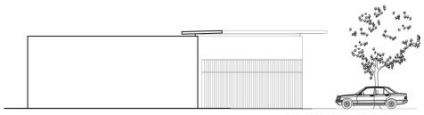
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



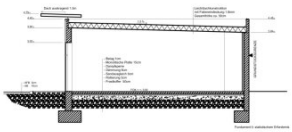
ANSICHT NORD



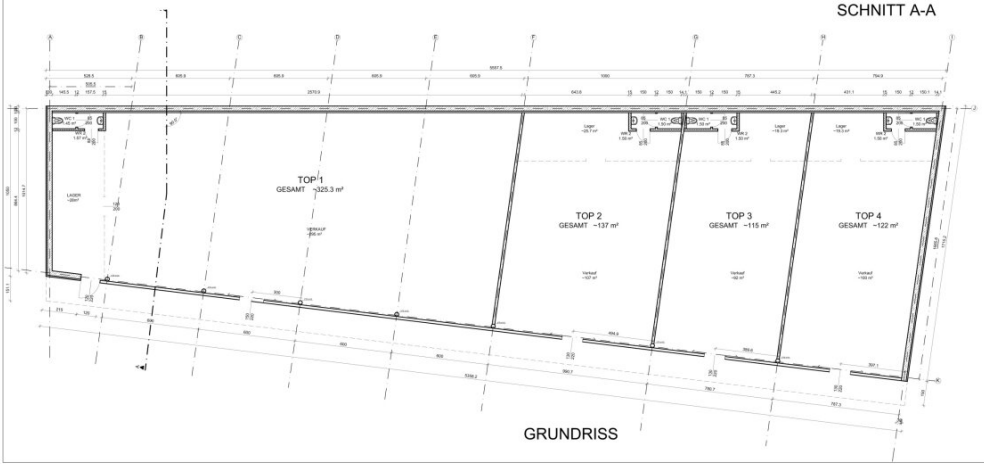
ANSICHT OST



ANSICHT WEST

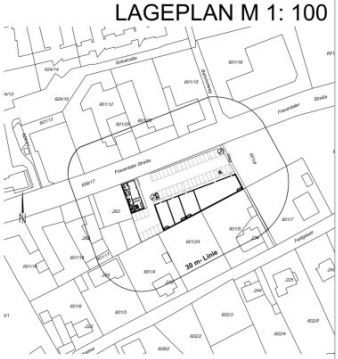


SCHNITT A-A




GRUNDRISS

LAGEPLAN M 1: 100




# EINREICHPLAN

## GESCHÄFTSHAUS/BÜROHAUS

R+L - Realbesitz Ges.m.b.H.

| | | | |
|---|---|---|---|
| EZ | 472 | Bundesland | STEIERMARK |
| Grundstücksnr. | 601/21 | Bezirk | DEUTSCHLANDSBERG |
| Adresse | FRAUENTALERSTRASSE 22 | Kat-Gem. | DEUTSCHLANDSBERG |
| - | - | | |

BAUWERBER

GRUNDEIGENTÜMER

Plan EINREICHPLAN BÜROHAUS
Grundrisse EG OG,
Schnitt, Ansichten, Lageplan

Massstab
1:100
1:1000

kuess
Technisches Büro
www.kuess.at
Wiesengasse 3, 8501 Lieboch

| | |
|---|---|
| PlanNr | A/01/2006 |
| Gez. | N.K. |
| Buero | KUESS |
| Datum | 2006-08-20 |

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



# Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU
*Smart investieren, Zukunft gestalten.*

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

## VERSICHERUNGEN
*Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.*

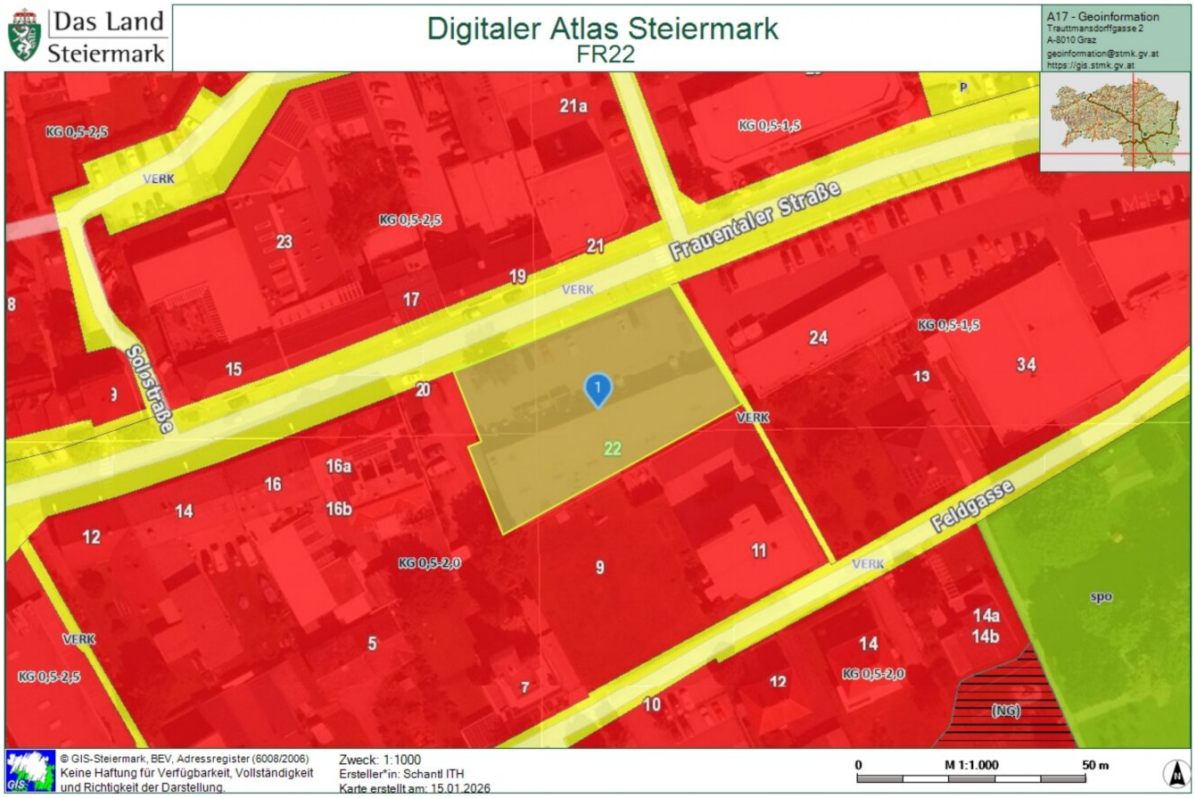
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

## FINANZIERUNG
*Ihre Pläne, unsere Lösungen.*

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
FR22
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
Frauentaler Straße
Solastraße
Feldgasse
KG 0,5-2,5
KG 0,5-1,5
KG 0,5-2,0
VERK
21a
23
21
19
17
15
20
16
16a
16b
14
12
24
13
34
22
11
9
5
7
10
14
14a
14b
spo
(NG)
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: 1:1000
Ersteller*in: Schantl ITH
Karte erstellt am: 15.01.2026
0
M 1:1.000
50 m

# Objektbeschreibung

## Ihr Business in bester Lage – vielseitige Geschäftsfläche im Herzen von Deutschlandsberg

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges und vielseitig nutzbares Geschäftslokal in sehr guter Lage von Deutschlandsberg. Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, eine hervorragende Sichtbarkeit sowie durch ihre flexible Nutzbarkeit für unterschiedlichste Branchen.

Das Objekt verfügt über einen weitläufigen Verkaufsraum mit ca. **295 m²**, der sich ideal für Einzelhandel, Showroom oder kundenorientierte Dienstleistungen eignet. Ergänzt wird die Fläche durch ein **Lager mit ca. 28 m²**, ein **WC mit ca. 1,45 m²** sowie einen **Waschraum mit ca. 1,57 m²**.

Die Räumlichkeiten waren zuletzt als **Bekleidungsgeschäft** genutzt und befinden sich in einem Zustand, der einen raschen Neustart ohne lange Vorlaufzeit ermöglicht. Das Geschäftslokal ist **frei und sofort verfügbar**.

Die Widmung **KG 0,5–2,0** eröffnet zusätzliche Spielräume für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzung.

## Facts

- Gesamtverkaufsfläche von ca. **295 m²**
- **Sofort verfügbar** – keine Vorlauf- oder Wartezeiten
- **Widmung KG 0,5–2,0** für flexible gewerbliche Nutzung
- Bewährter Standort mit **vorheriger Einzelhandelsnutzung**

## Highlights

2. **Großzügige, offen gestaltete Verkaufsfläche** mit vielseitigen Präsentationsmöglichkeiten
4. **Sehr gute Sichtbarkeit** für Lauf- und Fahrkundschaft
6. **Frequenzstarke Umgebung** in einem etablierten Gewerbe- und Einkaufsbereich

8. **Barrierearme Erreichbarkeit** für Kunden und Lieferanten
10. **Klar getrennte Nebenräume** für effiziente Betriebsabläufe
12. **Ideal für Einzelhandel, Showroom oder Dienstleistungsbetriebe**
14. **Gute Raumproportionen** für flexible Innenraumgestaltung
16. **Sofortige Betriebsaufnahme möglich**
18. **Attraktive Lage in der Bezirksstadt Deutschlandsberg**
20. **Standort mit gewachsenem Kundenpotenzial** und regionaler Bedeutung

Dieses Geschäftslokal bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort und verbindet großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine attraktive Lage mit dem zusätzlichen Vorteil von **Parkplätzen direkt vor der Tür** zu einer überzeugenden Gesamtimmobilie.

## Worauf noch warten?

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

http://www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap