

# **Exklusives Anwesen mit Traumgrundstück und tollem Ausbaupotenzial**



**Objektnummer: 7772/976**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8261 Sinabelkirchen
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_voll saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	485,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,04 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	146,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Grassl**

Immventure Real Estate GmbH

















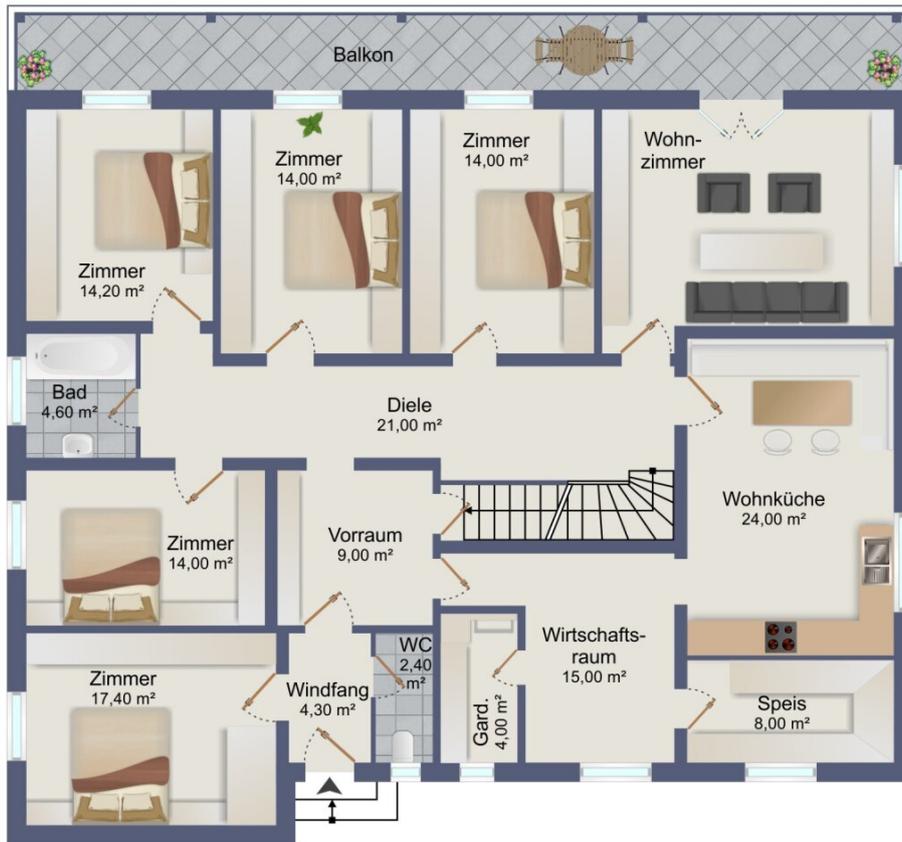


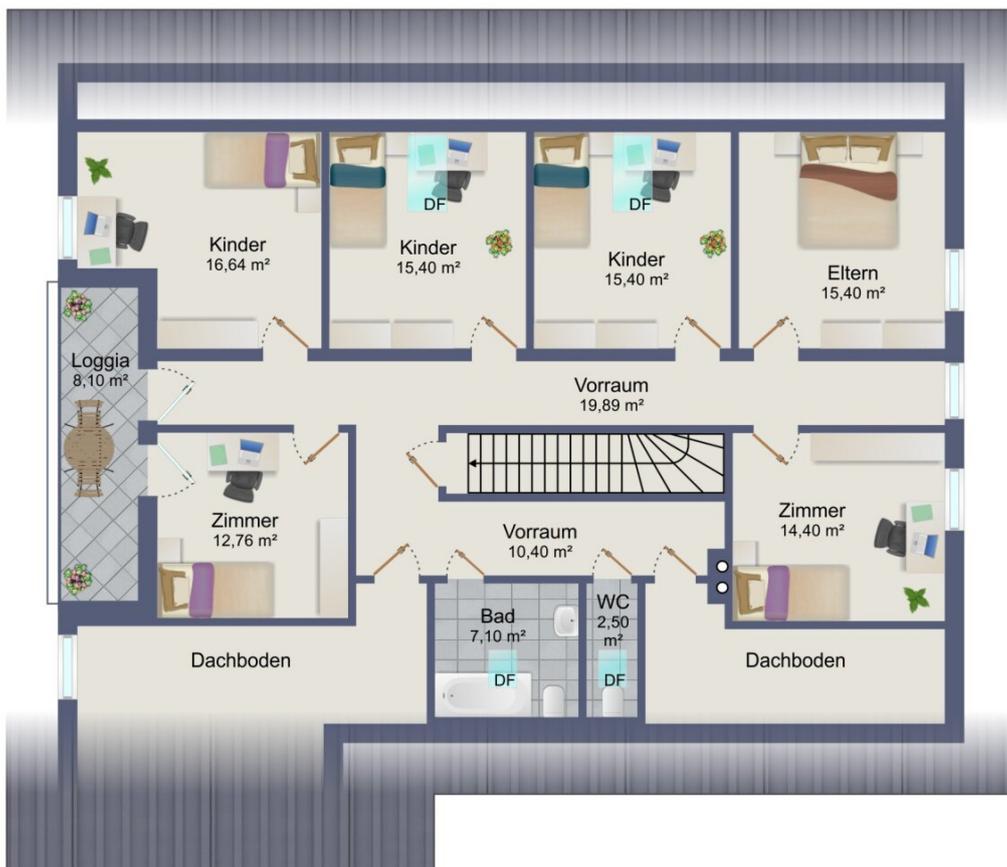


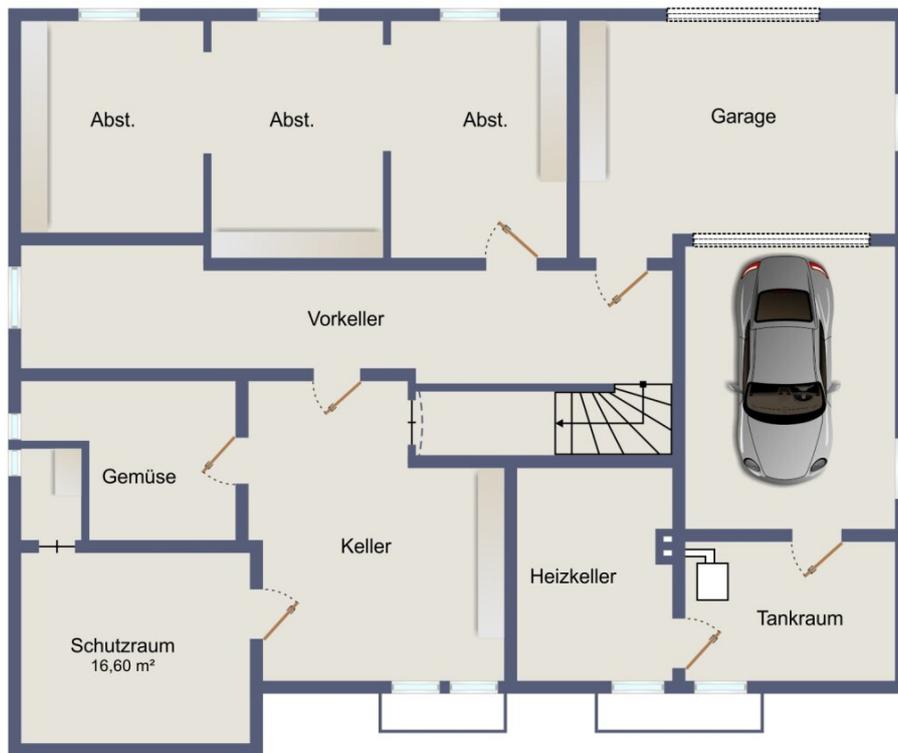












## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Haus in **Sinabelkirchen**, nur wenige Minuten von Gleisdorf entfernt, bietet auf **295 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer zusätzlichen **Nutzfläche von 485 m<sup>2</sup>** reichlich Raum für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung, ideal für Büros, Lagerflächen oder kreative Geschäftskonzepte in Kombination mit Wohnraum. Zusätzlich bietet der **ausbaufähige Dachboden** weiteres Potenzial, um zusätzliche Gewerbeflächen oder Erweiterungen zu realisieren. Die Struktur des Gebäudes erlaubt es, verschiedene Geschäftsbereiche harmonisch unter einem Dach zu integrieren.

Das Objekt befindet sich auf einem **2.841 m<sup>2</sup> großen Grundstück**, das nicht nur durch seine Größe besticht, sondern auch ausreichend Platz für betriebliche Aktivitäten im Freien bietet. Ein **Carport mit integrierter Sanitäreinrichtung** sowie ein kleines **Kellerstöckl** auf dem Grundstück bieten zusätzliche Nutzflächen für Lagerung oder andere Zwecke.

Die Lage kombiniert ruhiges Arbeiten in einer naturnahen Umgebung mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist in nur fünf Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu Gleisdorf und Graz gewährleistet.

Das Objekt wurde **2009 umfassend thermisch saniert** und verfügt über **moderne 3-fach verglaste Fenster**, die für Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima sorgen. Diese Sanierung garantiert moderne Standards, die den laufenden Betrieb unterstützen und Energiekosten minimieren.

Dieses vielseitig nutzbare Objekt ist die ideale Lösung für Betriebe, die eine großzügige, gut angebundene Immobilie in Verbindung mit einer großzügigen Wohnfläche suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einmalige Angebot in Sinabelkirchen genauer zu betrachten!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <5.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap