

**DIE BESTE LAGE DEUTSCHLANDSBERGS!**  
**Bestandsfreies Zinshaus mit ehrlichen**  
**Entwicklungsmöglichkeiten - riesen Potenzial dank der**  
**Koralmbahn!**



**Objektnummer: 290157**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

**Art:**

**Land:**

**PLZ/Ort:**

**Nutzfläche:**

**Kaufpreis:**

**Provisionsangabe:**

Hauptplatz

Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und  
Geschäftshaus

Österreich

8530 Deutschlandsberg

2.040,00 m<sup>2</sup>

1.500.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Messendorferstraße 71a

8041 Graz

T +436645411047

H +43 664 2540410

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













**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitäts-Siegel



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF





[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**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



















Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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

[schantl-ith.at](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://sfi-invest.com)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



**VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.



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



**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

## Objektbeschreibung

### **DIE BESTE LAGE DEUTSCHLANDSBERGS! Bestandsfreies Zinshaus mit ehrlichen Entwicklungsmöglichkeiten - riesen Potenzial dank der Koralmbahn!**

#### **? Diese Chance dürfen Sie sich nicht entgehen lassen!**

Jetzt ist der perfekte Moment, in **Deutschlandsberg zu investieren** – dank der neuen **Koralmbahn** rückt die Region direkt ins wirtschaftliche Herz zwischen **Graz und Klagenfurt**.

Dieses **Zinshaus mit außergewöhnlichem Ausbaupotenzial** bietet Rendite und Zukunft in einem.

Profitieren Sie von **rasant wachsender Nachfrage**, steigenden Immobilienwerten und perfekter Anbindung.

Ein Standort, der gerade dabei ist, vom Geheimtipp zur **Top-Investmentregion Österreichs** zu werde

#### **? Bestand im Überblick**

- **Erdgeschoß (BGF ca. 789,77 m²):**

Großzügige Gewerbeflächen mit vielseitigem Nutzungspotenzial – ideal für Handel, Dienstleistung oder Gastronomie.

- **1. Obergeschoß (BGF ca. 625,17 m²):**

Zwei bestehende Wohneinheiten sowie ehemalige Lagerflächen, die in 2–3 Wohnungen adaptierbar sind.

- **Dachgeschoß (BGF ca. 625,11 m²):**

Sieben Wohneinheiten mit Potenzial zur touristischen Kurzzeitvermietung oder klassischen Wohnnutzung.

- **Innenhofgebäude (nicht in Plänen dargestellt):**



Aktuell als Lager- und Garagenflächen genutzt; bei Sanierung optional integrierbar in zukünftige Konzepte.

- **KEIN MIETBESTAND!**

## **?? Entwicklungsmöglichkeiten - 7 Highlights**

### **Neubauprojekt im Innenhof**

- Grundstücksteilung bereits planerisch vorgesehen.
- **Grundstücksgröße für Neubauparzelle: ca. 2.028 m<sup>2</sup>**
- Realisierbare Bruttogeschoßfläche lt. Studie: **bis zu 5.070 m<sup>2</sup>**
- Gestaltungsvorschlag: auf Stelzen errichtetes Gebäude oder mit EG-Gartenflächen

### **Parkplatzkonzept**

- Im Innenhof können laut Entwurfsstudie bis zu **79 Stellplätze** realisiert werden.
- Zwei unabhängige Ein- und Ausfahrten mit barrierefreien Stellplätzen
- Möglichkeit zur Kooperation mit Gemeinde (Park&Ride-Nutzung im Kerngebiet) aufgrund eines hohen Stellplatzbedarfs!

## **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](http://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!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap