

**Graz-Umgebung: Betriebsobjekt in Top-Frequenzlage –  
geplant, genehmigt und sofort baubereit!**



**Objektnummer: 8257/316**

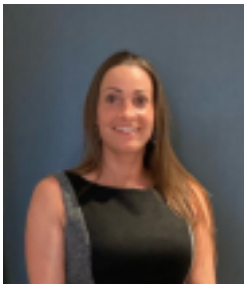
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Harter Straße
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8101 Gratkorn
Nutzfläche:	1.311,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.311,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	711,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	600,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	22
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

# W

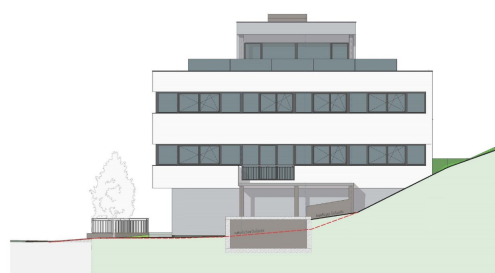
# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO



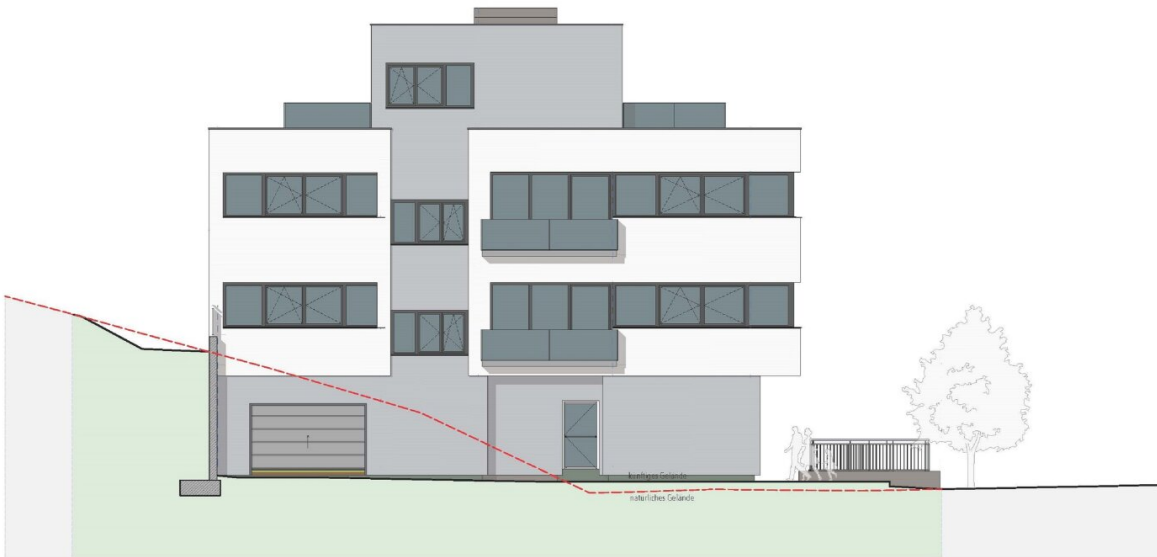


Frontansicht Bürokomplex

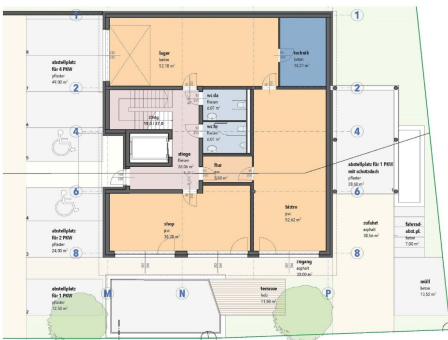


Seitenansicht Ost





Seitenansicht West



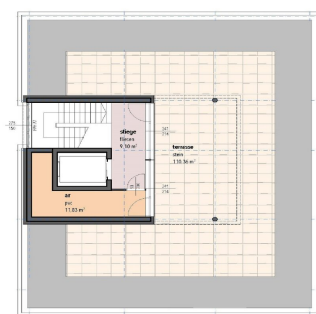
Erdgeschoss Bürokomplex



1. Obergeschoss



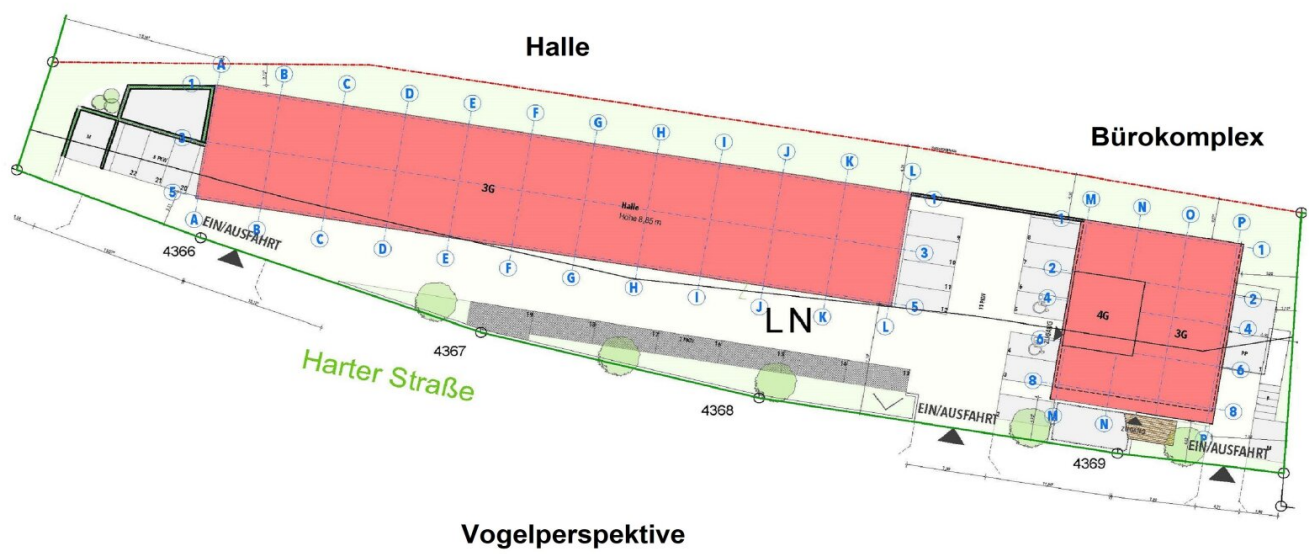
**2.Obergeschoss**



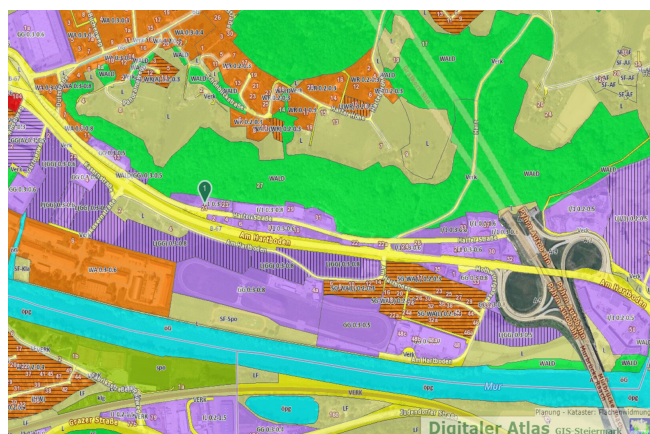
**Dachgeschoss**



**Frontansicht Halle**









## Objektbeschreibung

Jetzt Zeit sparen, baubewilligtes Projekt direkt übernehmen und loslegen!

Nördlich von Graz, genauer gesagt an der Zufahrt zu Gratkorn, wurde ein stilvoller Bürokomplex inkl. Verkaufs-/Lager-/Gewerbe- und Parkflächen sowie eine großzügige Gewerbehalle in einer optimal frequentierten Lage innerhalb eines geschäftigen Gewerbe-/Industriegebiets durchdacht geplant und steht nun zum Verkauf bereit.

Dieser Standort bietet die ideale Möglichkeit, Ihr Unternehmen zu präsentieren.

Durch die modern geplante Bauform ist der Komplex einzigartig in der Umgebung und fällt bei den zahlreichen vorbeifahrenden Fahrzeugen dieser wichtigen Verkehrsader sofort ins Auge. Die strategische Positionierung ist äußerst günstig, da sich die Autobahnanschlussstelle der A9 – Gratkorn Süd in unmittelbarer Nähe (700 m) befindet, was eine ideale Erreichbarkeit gewährleistet.

Gut ausgeschilderte Zufahrtswege und die ansprechende Architektur machen den Standort zu einem markanten Bestandteil der Umgebung. Von der Bundesstraße B67 aus ideal sichtbar, erreichen Sie, Ihre Kunden und Ihre Mitarbeiter, das Unternehmen vollkommen bequem über eine verkehrsberuhigte Parallelstraße, die ein problemloses Ankommen ermöglicht.

Auch für Investoren ist dieses Projekt äußerst attraktiv: Dank der hervorragenden Lage ist der Komplex optimal sichtbar, lässt sich leicht vermarkten und bietet zudem eine Rendite von rund 6 %.

### Flächendetails

#### **Bürogebäude:**

Auf insgesamt 600m<sup>2</sup> auf drei Ebenen verteilt, bietet dieses Gebäude Büroflächen, einen Verkaufsraum, ein geplantes Bistro, Sanitäreinrichtungen, Teeküchen, Umkleideräume, Archiv- und Lagerflächen.

### **Hallenflächen:**

Die Gesamtfläche der Halle beträgt laut Planung rund 711m<sup>2</sup>, mit einer Gesamtlänge von ca. 66,5 Meter, einer Hallentiefe von rund 10,5 Metern und einer Höhe rund 8,85m.

### **Parkmöglichkeiten:**

22 Parkflächen für Mitarbeiter und Kunden stehen Ihnen zur Verfügung und weitere öffentliche Parkflächen befinden sich ebenfalls direkt vor der Liegenschaft.

Dieser Gewerbekomplex bietet eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmen, die auf der Suche nach einem Standort mit optimaler Sichtbarkeit und exzellenter Verkehrsverbindung sind. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses interessante Bauprojekt, in idealer Lage zu erfahren und Ihren neuen Geschäftsstandort oder Ihre lukrative Einkommensquelle zu sichern!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap