

Inserat ID: 161911

erstellt am : 11.07.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1484820€

Straße: Fasangasse

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Maria Schantl, BA, MSc

Tel: +43 664 4244933

maria@schantl-ith.at

Nutzfläche: 494.94m²

Grundfläche: 494.94m²

**SENSATIONELLE GELEGENHEIT!!! DAS OBJEKT FÜR
IHRE GEWERBLICHE ZUKUNFT! 1A LAGE! TOP
AUFFINDBARKEIT! TIEFGARAGENPLÄTZE
VORHANDEN!**



**SENSATIONELLE GELEGENHEIT!!! DAS OBJEKT FÜR IHRE GEWERBLICHE ZUKUNFT! 1A
LAGE! TOP AUFFINDBARKEIT! TIEFGARAGENPLÄTZE VORHANDEN!**

Willkommen zu dem atemberaubenden Gewerbegebäude in Kalsdorf bei Graz! Dieses brandneue Gebäude ist der perfekte Ort für Unternehmer, Praxen und Dienstleister, die moderne und

professionelle Räumlichkeiten suchen, um ihre Geschäfte erfolgreich zu betreiben.

Die Gewerbeliegenschaft eignet sich somit perfekt für verschiedene Arten von Unternehmen, darunter Büros, Arztpraxen, Therapiezentren, Einzelhändler und viele mehr. Das Gebäude bietet auch eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die nach einer lukrativen Immobilienanlage suchen.

Das Gebäude wurde von Grund auf neu gestaltet und bietet eine Vielzahl von Räumen in verschiedenen Größen, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Unternehmen gerecht zu werden. Jeder Raum ist anpassbar und kann nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Von offenen Bürobereichen über Konferenzräume bis hin zu speziellen Arbeitsbereichen - dieses Gebäude bietet alles, was Sie brauchen, um Ihr Unternehmen erfolgreich zu führen.

Die moderne Einrichtung garantiert für eine geniale Arbeitsatmosphäre. Ihr neuer Firmenstandort befindet sich in einem eigenen Gebäude mit großzügiger Tiefgarage inklusive Lagerflächen. Sie gelangen direkt vom Lift in das Erd- und Obergeschoss. Die Beheizung und Kühlung erfolgt durch moderne und höchst effiziente Bauteilaktivierung (Geschossdecken). Eine Elektro-Leerverrohrung in kleinteiligem Raster sorgt für eine Teilbarkeit der Raumeinheiten. Weiters bieten die großzügigen Fenster mit Öffnungsflügeln für natürliche Lüftung und Beschattung mittels Raffstores.

Das Gebäude verfügt somit über modernste Technologie und Einrichtungen, einschließlich High-Speed-Internet, um sicherzustellen, dass Sie und Ihre Mitarbeiter das ganze Jahr über in einem angenehmen Arbeitsumfeld arbeiten können.

Moderne Geschäftsflächen auf zwei Geschossen:

- Gewerbe EG Top 31:

Nutzfläche: 219,99 m²

Kaufpreis netto: EUR 659.970,00

- Gewerbe OG Top 32:

Nutzfläche: 274,95

Kaufpreis netto: EUR 824.850,00

Gerne können beide Flächen auch getrennt gekauft werden!

Gewerbe EG und OG Top 31 und Top 32

Nutzfläche insgesamt: 491,94 m²

Kaufpreis netto: EUR 1.484.820,00

FACTS

Die beiden Geschossflächen können getrennt oder gemeinsam genutzt bzw. erworben werden
Nebenräume bzw. Sanitärbereiche sind je Geschoss vorgerichtet
Technikräume und Serverräume in jedem Geschoss ebenso
Zusätzliche Reserveflächen für Technik sind im Keller möglich

Bis zu 24 Tiefgaragen-Stellplätze um á ? 17.000.- zuzüglich 20% UST sind verfügbar
Bei Bedarf sind auch noch zusätzliche Lagerflächen bis zu 80 m² verfügbar
Oberirdisch drei PKW-Stellplätze plus ein Behinderten-Stellplatz
Fahrradstellplätze im Zufahrtsbereich
Barrierefrei
Heizform: Erdwärme und Photovoltaik

HIGHLIGHTS

Entdecken Sie die unschlagbaren Highlights des Neubau-Gewerbeobjekts in der Fasangasse 2, 8401 Kalsdorf, das nicht nur durch herausragende Sichtbarkeit, sondern auch ausreichende Tiefgaragenplätze besticht:

Optimale Sichtbarkeit: Die Lage in der Fasangasse 2 gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit, was Ihr Unternehmen zum Blickfang für potenzielle Kunden und Geschäftspartner macht.

Praktische Tiefgaragenplätze: Das Objekt bietet nicht nur ausreichend, sondern auch bequem erreichbare Tiefgaragenplätze, die nicht nur den Mitarbeitern Komfort bieten, sondern auch Kunden eine stressfreie Anreise ermöglichen.

Zukunftsweisende Architektur: Modernes Design und innovative Architektur machen dieses Gewerbeobjekt zu einem Aushängeschild für Ihr Unternehmen, das einen bleibenden Eindruck hinterlässt.

Flexible Raumgestaltung: Die flexible Raumaufteilung erlaubt eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens, um effiziente Arbeitsabläufe und eine inspirierende Arbeitsatmosphäre zu schaffen.

Nachhaltige Infrastruktur: In der direkten Umgebung finden sich nicht nur Geschäfte und Dienstleistungen, sondern auch grüne Oasen und Erholungsgebiete, die das Wohlbefinden Ihrer Mitarbeiter fördern.

Verkehrsanbindung: Die strategische Anbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr sorgt für eine reibungslose Erreichbarkeit, sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden.

Investieren Sie in die Zukunft Ihres Unternehmens und sichern Sie sich einen Platz in diesem herausragenden Neubau-Gewerbeobjekt in der Fasangasse 2, 8401 Kalsdorf ? die perfekte Kombination aus Sichtbarkeit, Komfort und Innovation.

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!

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 <750m Apotheke <1.250m Kinder & Schulen
Schule <1.000m Kindergarten <1.000m
Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <8.250m
Sonstige Geldautomat <1.000m Bank <1.250m Post <1.250m
Polizei <1.000m Verkehr Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.250m Straßenbahn <9.250m Flughafen <4.750m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 494.94m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Nutzfläche: 494.94m²

hwbwert: 38.09m²

hwbklasse: A+m²

fgeewert: 0.62m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1484820€

Kontaktinformationen

Vorname: Maria

Nachname: Schantl, BA, MSc

Tel.: +43 664 4244933

E-Mail: maria@schantl-ith.at