

Spielberg: Moderne & vielseitige Betriebsliegenschaft mit exzellenter Sichtbarkeit und Anbindung



Objektnummer: 6409/420

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Ingering
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Baujahr:	1988
Nutzfläche:	874,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 325,20 kWh / m ² * a

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebming

ITL | Immo Treuhand Liebming
Landschacher Siedlung 8/2
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +43 676 96 15 999

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















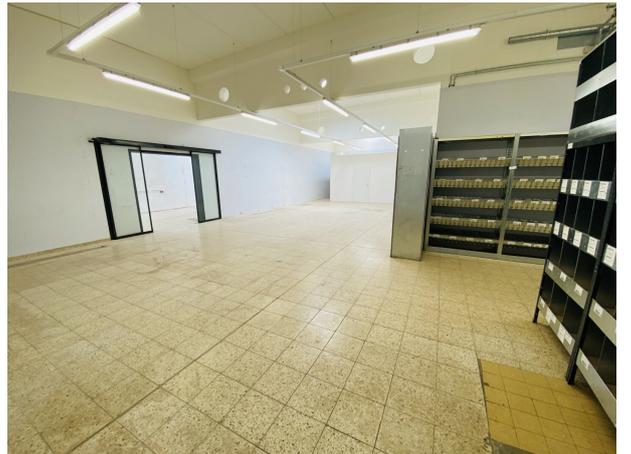






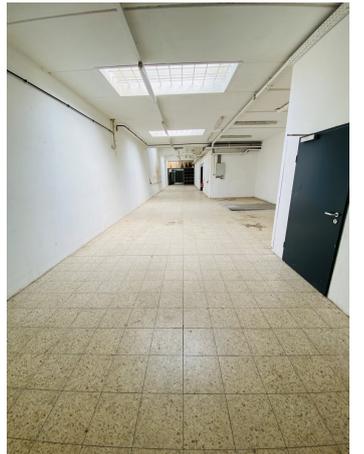


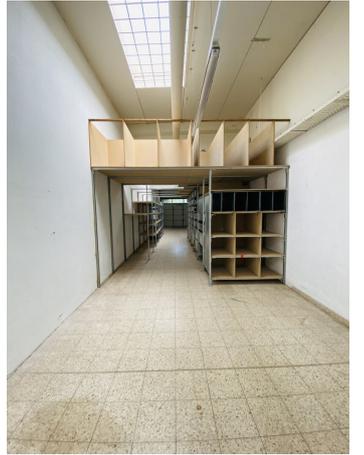






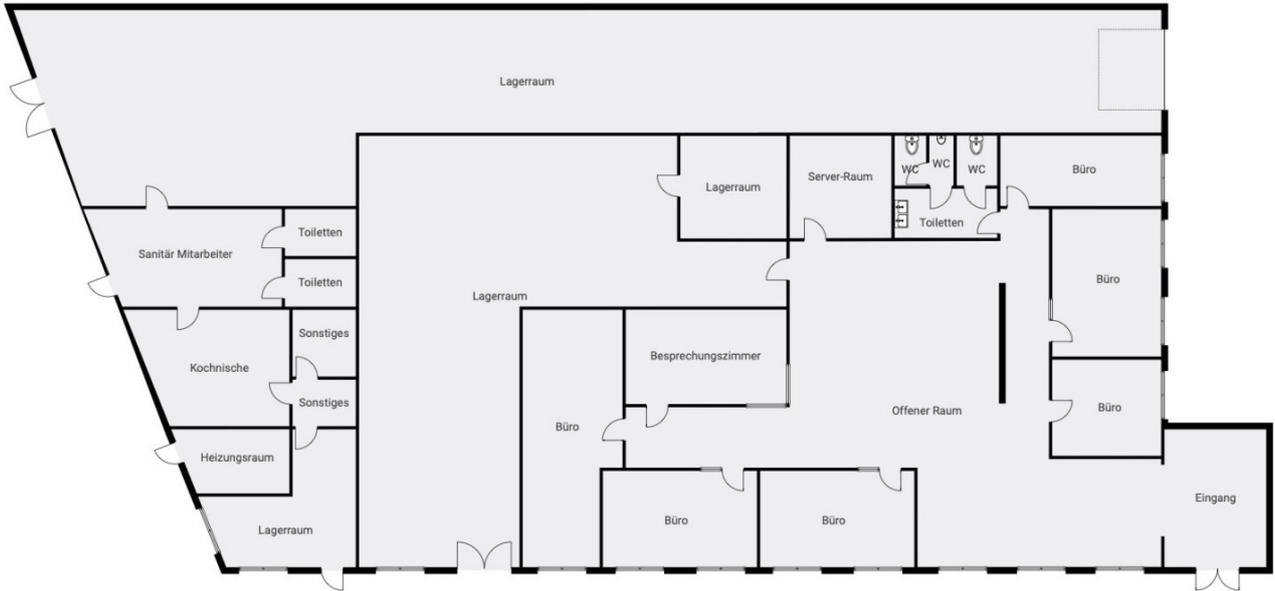








▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

Objektbeschreibung

Lage und Anbindung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie befindet sich in einer der besten Lagen im Murtal, an einer der meistbefahrenen Straßen und direkt an einem Kreisverkehr in Spielberg. Die herausragende Lage garantiert eine **Top Sichtbarkeit** und eine ausgezeichnete **Erreichbarkeit für Kunden** sowie eine ideale Ausgangsposition zur **Gewinnung von Neukunden**. Die Nähe zur Autobahn S36 und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, was auch logistische Vorteile bietet.

Grundstück und Gebäude

Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich auf großzügige **2.643 Quadratmeter**. Die darauf befindliche Gewerbeimmobilie bietet eine Gesamtnutzfläche von **874 Quadratmetern**, die sich optimal für vielfältige betriebliche Nutzungen eignet.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Immobilie ist funktional gestaltet und bietet eine Vielzahl an Räumlichkeiten, die flexibel genutzt werden können:

- **Empfangsbereich:** Direkt nach dem Betreten des Gebäudes empfängt ein großzügiger und lichtdurchfluteter Empfangsbereich Kunden und Geschäftspartner. Dieser Bereich ist ideal geeignet, um Besucher willkommen zu heißen und sie effizient weiterzuleiten.
- **Offener Bürobereich und Begegnungszone:** Im Zentrum des Gebäudes liegt ein großzügiger, offener Bereich, der als zentraler Treffpunkt für Mitarbeiter und Kunden fungiert. Eine zuletzt installierte offene Cafeteria bot eine angenehme Atmosphäre für Meetings und Verhandlungen.
- **Büros:** Die Immobilie verfügt über insgesamt **sechs abgeschlossene Büros**, die sich ideal für Einzel- oder Gruppenarbeit eignen. Jedes Büro ist großzügig geschnitten und bietet viel Tageslicht, was eine produktive Arbeitsumgebung gewährleistet.
- **Besprechungszimmer:** Für Meetings und Besprechungen steht ein separates Besprechungszimmer zur Verfügung, das genügend Platz für Teammeetings, Kundenpräsentationen und vertrauliche Gespräche bietet.
- **Lagerräume:** Die Immobilie zeichnet sich durch eine Vielzahl an Lagerflächen aus, die in verschiedenen Größen vorhanden sind. Ein besonderer Vorteil ist, dass einige dieser

Lagerräume **mit Fahrzeugen befahrbar** sind, was die An- und Ablieferung von Materialien erheblich erleichtert (siehe beiliegender Grundriss).

- **Mitarbeiterbereich:** Ein speziell für Mitarbeiter vorgesehener Bereich umfasst Sanitäranlagen sowie einen Aufenthaltsraum. Dieser Bereich kann so gestaltet werden, dass Mitarbeiter in den Pausen entspannen und sich stärken können.
- **Sanitäranlagen:** Die Immobilie ist mit mehreren Sanitäranlagen ausgestattet, die sich sowohl im Mitarbeiterbereich als auch in der Nähe des Bürobereichs befinden, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten.

Außenbereich

Vor dem Gebäude stehen **ausreichend Kundenparkplätze** zur Verfügung, die den Zugang für Besucher erleichtern und somit auch die Kundenzufriedenheit erhöhen. Für die Mitarbeiter gibt es zusätzliche **Parkplätze neben dem Gebäude**, sodass auch hier eine bequeme und unkomplizierte Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Technische Ausstattung

- Zentralheizung mittels Gas- Zentralheizung
- Photovoltaik Anlage
- Stromanschluss 100 kw

Zusätzliche Informationen

Die Immobilie wurde in einem modernen Stil errichtet und bietet eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der soliden Bausubstanz und der hochwertigen Ausstattung ist diese Liegenschaft sowohl funktional als auch repräsentativ.

Wichtige Eckdaten:

- Grundstücksfläche: 2.643 m²
- Gesamtnutzfläche: 874 m²

- Zahlreiche Lagerräume und Büroräume
- Mitarbeiterbereich mit Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsraum
- Zentrale Lage in Spielberg, Murtal
- Befahrbare Lagerräume für einfache An- und Ablieferung
- Kundenparkplätze vor dem Gebäude, Mitarbeiterparkplätze seitlich

Mietkonditionen

Die Mietkonditionen für diese Immobilie sind auf Anfrage erhältlich. Aufgrund der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Liegenschaft besonders für Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich, Handel oder auch für logistikintensive Betriebe.

Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, Ihren Betrieb an diesem attraktiven Standort zu etablieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <2.000m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap