

VERKAUFSEXPOSÉ

GEWERBEGEBÄUDE HERMAGOR

**Vielseitiger sichtbarer Standort mit 17 Parkplätzen und
Entwicklungspotenzial nahe Nassfeld**

674 m² Gewerbefläche

500 m² Rasenfläche

17 Parkplätze

provisionsfrei

Objekt auf einem Blick

LAGE

stark frequentierten Straße in Hermagor

NUTZUNG

flexibel verwendbar, keine tragenden Innenwände

AUSSTATTUNG

17 Parkplätze, Glasfaser, Fernwärme

Gewerbegebäude Hermagor

674 m² vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Parkplatz,
Gartenfläche und Entwicklungspotenzial

Ansprechpartner: Dr. Christian Wurzer | +43-664-5452249

Inhalt

1. Kurzüberblick	4
2. Lage und Erreichbarkeit	5
3. Flächenaufteilung	7
4. Ausstattung und technische Eckdaten	7
5. Investorenpotenzial	8
6. Bestand und Präsentationspotenzial	9
Erdgeschoß Straßenseite	9
Erdgeschoß Gartenseite	10
Obergeschoß Gartenseite	11
7. Pläne und Grundrisse	12
8. Nutzungsideen für Käufer	16
9. Verkaufsargumente auf einen Blick	16
10. Kontakt und Besichtigung	16

1. Kurzüberblick



Ein Standort mit Charakter, Sichtbarkeit und Potenzial für die nächsten Jahrzehnte.

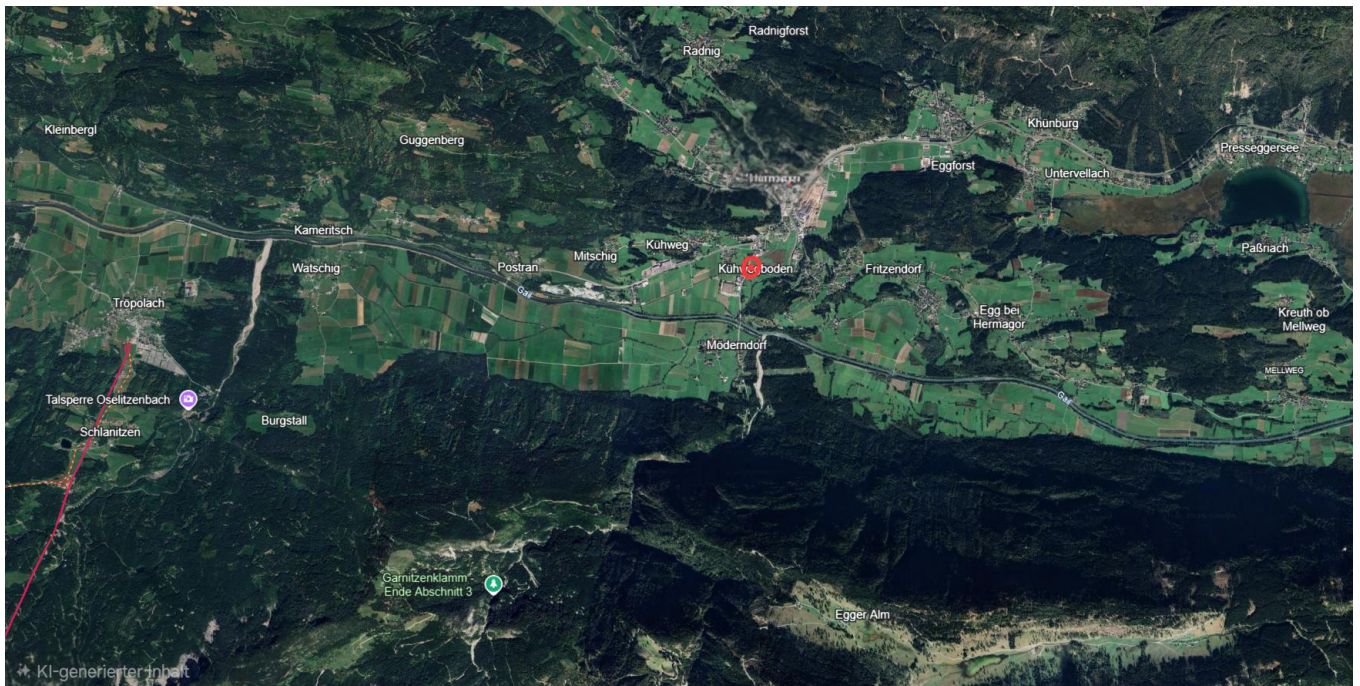
Zum Verkauf steht ein gepflegtes Gewerbegebäude in Hermagor mit insgesamt 674 m² Gewerbefläche. Die Liegenschaft eignet sich aufgrund der offenen Grundrissstruktur, der straßenseitigen Sichtbarkeit, der vorhandenen Parkplätze und der barrierefreien Zugänglichkeit für unterschiedliche Nutzungen - etwa Verkauf, Schau-
raum, Büro, Praxis, Gastronomie, Fitness, Schulung, Coworking oder eine Kombination daraus.

Objekt	Gewerbegebäude in Hermagor
Gewerbefläche gesamt	674 m ²
Erdgeschoß Straßenseite	190 m ²
Erdgeschoß Gartenseite	166 m ²
Obergeschoß Straßenseite	152 m ²
Obergeschoß Gartenseite	166 m ²
Außenflächen	ca. 500 m ² Rasenfläche, ca. 260 m ² Parkplatzfläche
Parkplätze	17 Parkplätze im Komfortmaß
Baujahr	1973, Erweiterung 1996, mit regelmäßiger Instandhaltung und Sanierung
Kaufpreis	auf Anfrage

2. Standort mit Zukunft

Im Herzen einer der attraktivsten Tourismusregionen Kärntens

Hermagor verbindet **hohe Lebensqualität** mit einer **außergewöhnlichen touristischen Anziehungskraft**. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur B111, der wichtigsten Verkehrsachse zwischen Hermagor und dem internationalen Tourismusgebiet Nassfeld.



Stark besucht - zwischen Nassfeld, Pressegger See und Egger Alm.

Das Nassfeld zählt mit seinen zahlreichen Liftanlagen, Hotels, Ferienanlagen und Freizeitangeboten zu den bedeutendsten Ganzjahresdestinationen Österreichs. Jährlich besuchen hunderttausende Gäste die Region – im Winter zum Skifahren, im Sommer zum Wandern, Mountainbiken und Erholen.

Nur wenige Minuten vom Objekt entfernt befinden sich die Garnitzenklamm, die Egger Alm, der Pressegger See sowie zahlreiche touristische Infrastruktur- und Freizeitangebote. Dadurch profitiert der Standort nicht nur von regionaler Kaufkraft, sondern auch von einer hohen Besucherfrequenz aus dem In- und Ausland.

Sichtbarkeit, die wirkt

Das Gebäude liegt an einer **stark frequentierten Zufahrtsstraße** und verfügt über eine markante Architektur mit großer Glasfront. Unternehmen profitieren hier von einer **ausgezeichneten Außenwirkung** und einer Präsenz, die täglich von tausenden Verkehrsteilnehmern wahrgenommen wird.

Grenzüberschreitendes Einzugsgebiet

Die Nähe zu Italien erweitert das potenzielle Einzugsgebiet zusätzlich. Neben Kunden und Gästen aus Kärnten erreicht der Standort auch Besucher aus Friaul-Julisch Venetien sowie zahlreiche internationale Urlauber, die die Region Nassfeld-Hermagor besuchen.

Ganzjahrespotenzial

Anders als reine Winterdestinationen profitiert die Region heute von einer **ganzjährigen touristischen Nutzung**:

- Winter: Skifahren, Snowboarden, Langlauf
- Frühjahr: Natur- und Aktivtourismus
- Sommer: Wandern, Mountainbiken, Baden am Pressegger See
- Herbst: Genuss-, Natur- und Veranstaltungstourismus

Dadurch entstehen **stabile Rahmenbedingungen** für Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gesundheitsangebote, Bürostandorte und kundenorientierte Konzepte.

Ein Standort für Unternehmer mit Vision

Wer nicht nur Quadratmeter sucht, sondern einen sichtbaren Standort mit Entwicklungspotenzial, findet hier die seltene Kombination aus:

- 674 m² flexibel nutzbarer Gewerbefläche
- 17 komfortablen Parkplätzen
- 500 m² zusätzlicher Garten- und Freifläche
- hervorragender Sichtbarkeit
- touristisch geprägtem Umfeld
- guter Erreichbarkeit (Linienbus 5059 hält direkt vor dem Gebäude)
- attraktiver Ganzjahresregion

3. Flächenaufteilung

Der Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung, da keine tragenden Wände im Inneren vorhanden sind.

Ebene / Bereich	Fläche	Potenzielle Nutzung
EG Straßenseite	190 m ²	Verkauf, Schauraum, Empfang, Gastronomie, Praxis
EG Gartenseite	166 m ²	Fitness, Seminar, Büro, Lager, Produktion light
OG Straßenseite	152 m ²	Atelier, Lagerfläche
OG Gartenseite	166 m ²	Lager, Büro, Studio, Ausbaureserve
Rasenfläche	ca. 500 m ²	Außenbereich, Garten, Erweiterung nach Genehmigung
Parkplatzfläche	ca. 260 m ²	17 Stellplätze im Komfortmaß

EG = Erdgeschoß, OG = Obergeschoß

4. Ausstattung und technische Eckdaten

- Erdgeschoß mit Fußbodenheizung; Obergeschoß mit Zentralheizung.
- Fernwärme-Anschluss vorhanden.
- Heizwärmebedarf HWB(SK): 99 kWh/(m²a).
- Glasfaser-Anschluss vorhanden.
- Hochwasserschutz vorhanden.
- Barrierefreier Zugang vorhanden.
- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel vorhanden.
- Wertgutachten und Energieausweis vorhanden.

5. Investorenpotenzial

Attraktive Ertragsmöglichkeiten durch flexible Nutzung

Die Liegenschaft bietet aufgrund ihrer offenen Raumstruktur, der guten Sichtbarkeit, der vorhandenen Parkplätze sowie der Kombination aus Gewerbe- und Außenflächen interessante Vermietungsmöglichkeiten. Nachfolgend eine beispielhafte Kalkulation auf Basis aktueller Markteinschätzungen:

Nutzung	mögliche Fläche	geschätzte Netto-Miete
Büro	166 m ²	4,5 €/m ²
Lagerfläche	152 m ²	4,5 €/m ²
Gastro	356 m ²	5,8 €/m ²
Gastgarten	500 m ²	0,6 €/m ²
17 Parkplätze		25 €/m ²

Beispielhafte Jahresmiete

Nutzung	Monatlicher Ertrag
Büro	747 €
Lagerfläche	684 €
Gastronomie / Verkaufsfläche	2.064 €
Gastgarten	300 €
17 Parkplätze	425 €
Gesamtertrag pro Monat	4.220 €

Potenzieller Jahresertrag: 4.220 € × 12 Monate = 50.640 € p.a.

Entwicklungspotenzial

Zusätzlich zum laufenden Mietertrag bietet das Objekt weiteres Wertsteigerungspotenzial:

- ca. 500 m² zusätzliche Garten- und Freiflächen
- Flexible Grundrissgestaltung ohne tragende Innenwände
- Kombination unterschiedlicher Nutzungen möglich (Gastronomie, Büro, Praxis, Fitness, Handel, Schulung)
- Potenzial für Betreiberkonzepte mit Kundenverkehr und hoher Sichtbarkeit
- Möglichkeit einer teilweisen wohnwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

Fazit

Mit einem potenziellen Jahresertrag von rund **50.640 €** stellt das Objekt eine interessante Gelegenheit für Eigentümer, Bestandshalter und Investoren dar. Die flexible Nutzbarkeit sowie die gute Sichtbarkeit im Einzugsgebiet Hermagor-Nassfeld eröffnen zusätzliche Chancen für langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Vermietbarkeit.

6. Bestand und Visualisierungen

Die Bestandsflächen zeigen großzügige, helle Räume mit Fliesenboden, markanter Holzkonstruktion, hohen Fensterflächen und guter Grundsubstanz. Die folgenden Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie das Objekt nach Adaptierung und Möblierung genutzt werden könnte. Sie stellen keine zugesicherte Ausstattung dar.

Erdgeschoß Straßenseite



Bestand: Erdgeschoß straßenseitig



Visualisierung: Verkaufsraum



Visualisierung: Gastronomie / Steakhouse



Visualisierung: Fitness- und Trainingsfläche

Erdgeschoß Gartenseite



Bestand: helle Erdgeschoßfläche



Visualisierung: Büro- und Coworking-Fläche



Bestand: Erdgeschoß gartenseitig



Visualisierung: professionelles Fotostudio



Visualisierung: Kindergarten

Obergeschoß Gartenseite



Bestand: Obergeschoß gartenseitig



Visualisierung: moderne Bürofläche



Visualisierung: Geschäftsführerwohnung



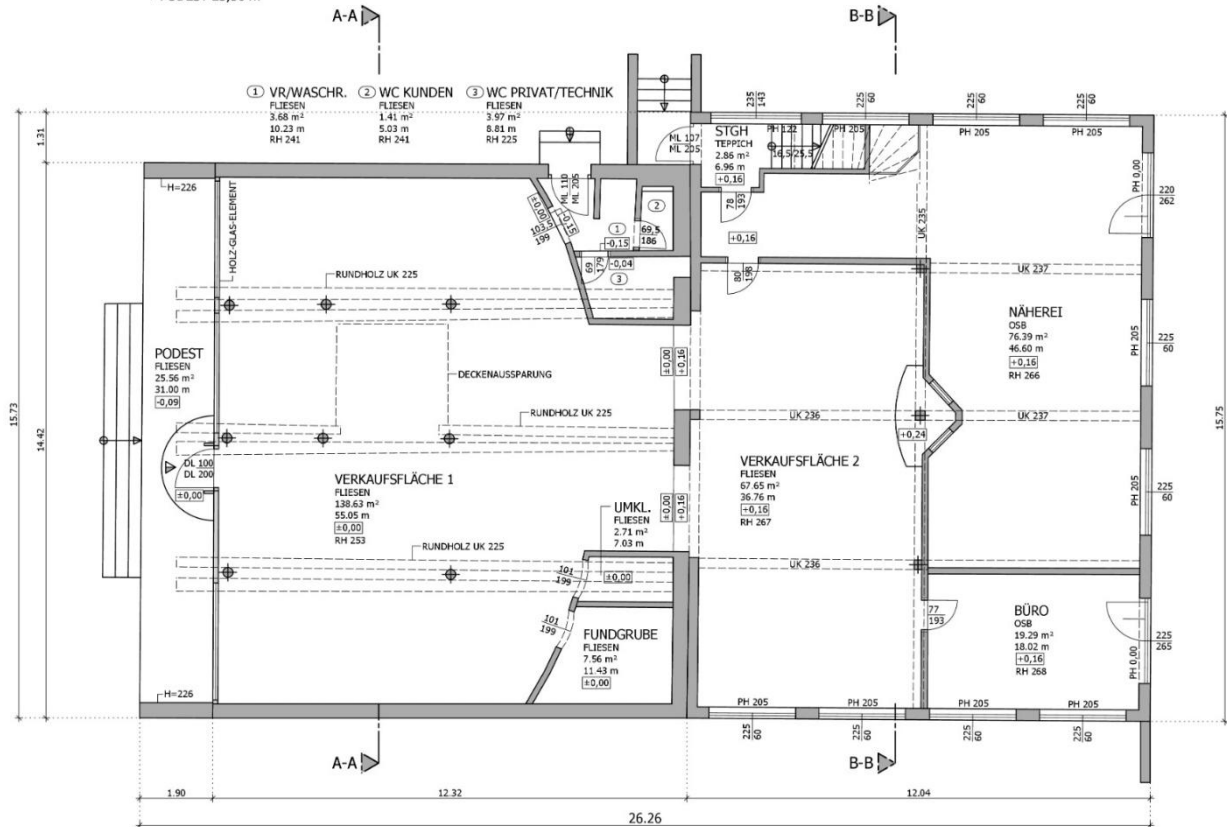
Visualisierung: Büro / Executive Suite

7. Pläne und Grundrisse

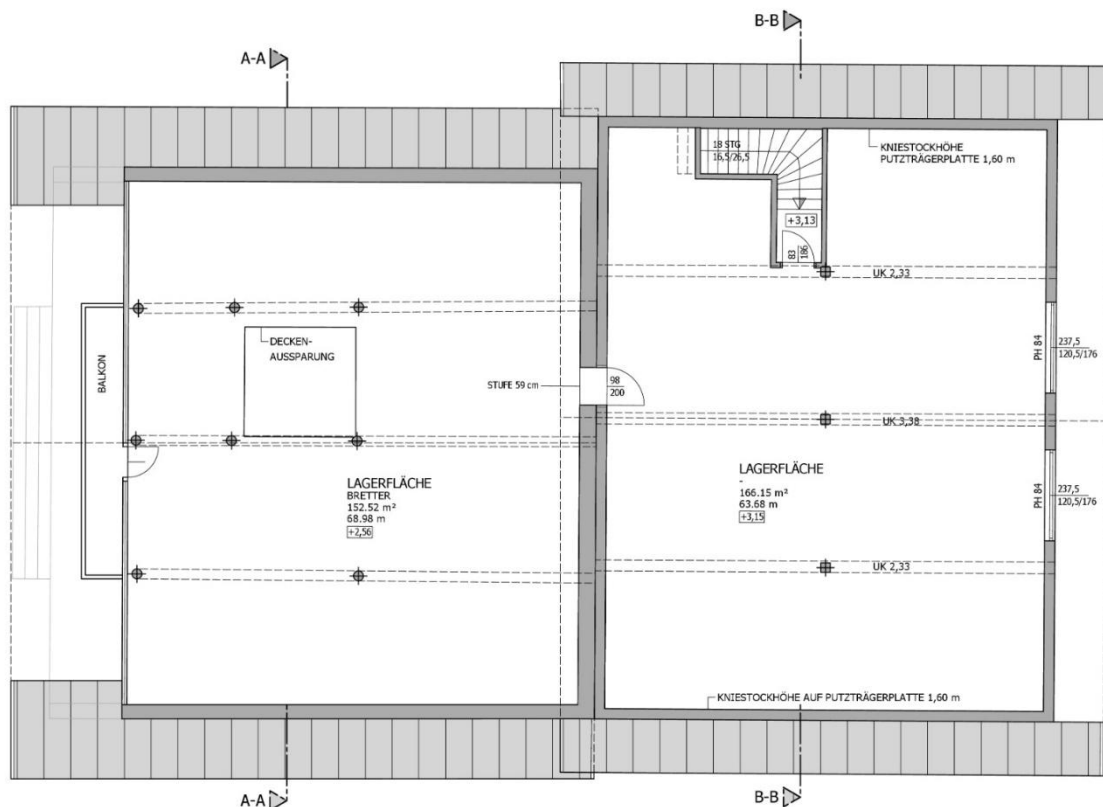
Die folgenden Plandarstellungen dienen der ersten Orientierung. Maßangaben und bauliche Details sind im Rahmen der Due Diligence durch Käufer und Fachplaner zu prüfen.

ERDGESCHOSS M 1/100

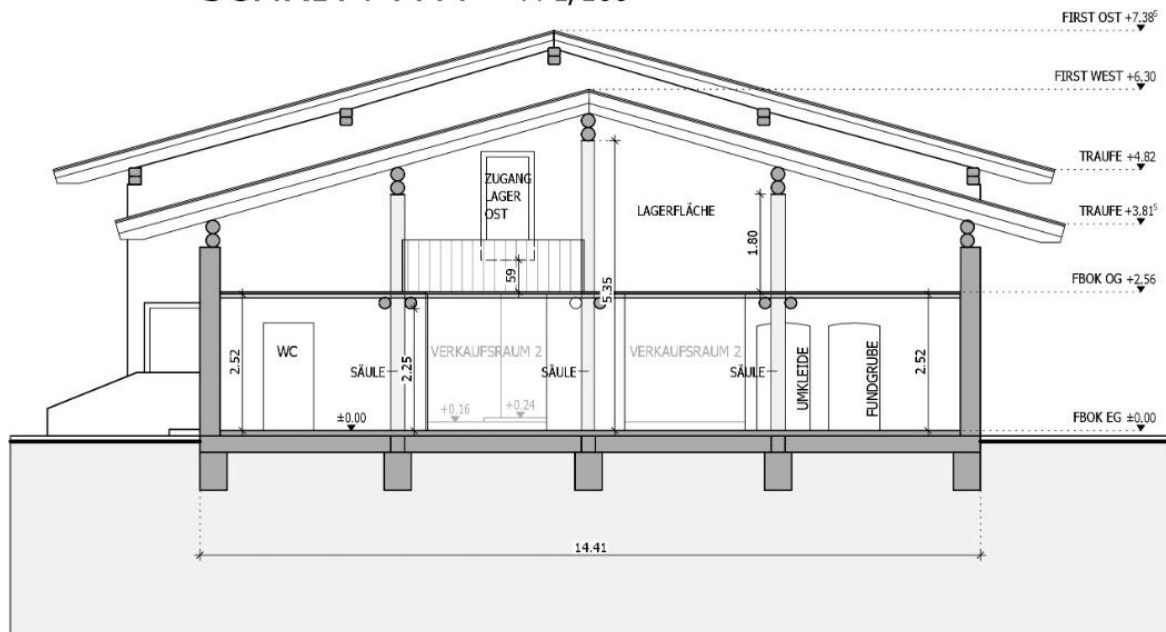
NUTZFLÄCHE 324,20 m²
+ PODEST 25,56 m²



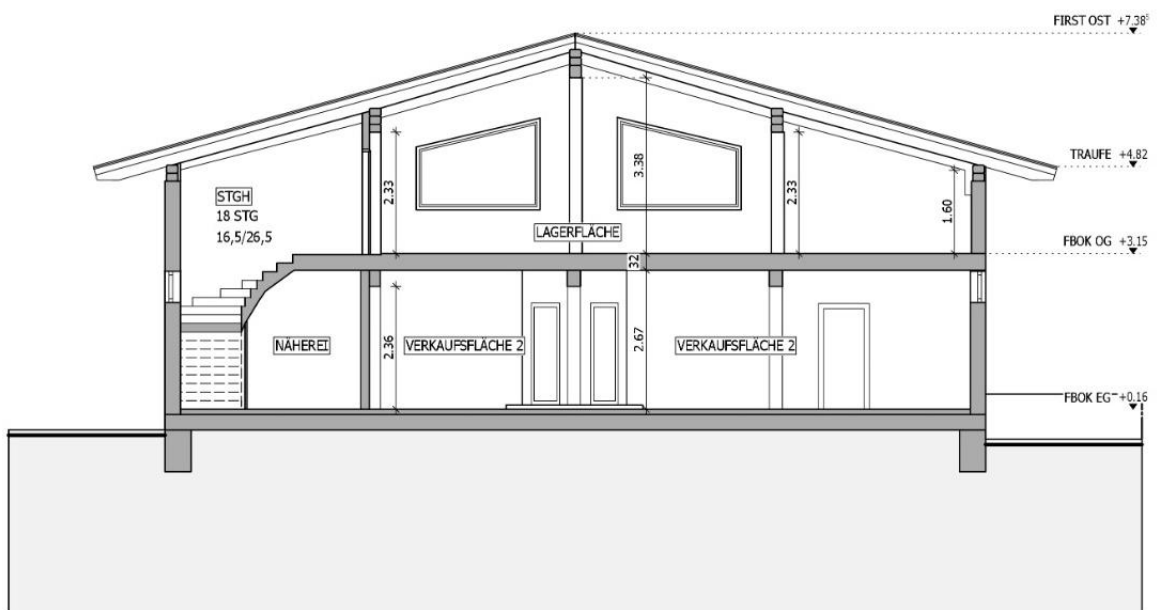
OBERGESCHOSS M 1/100



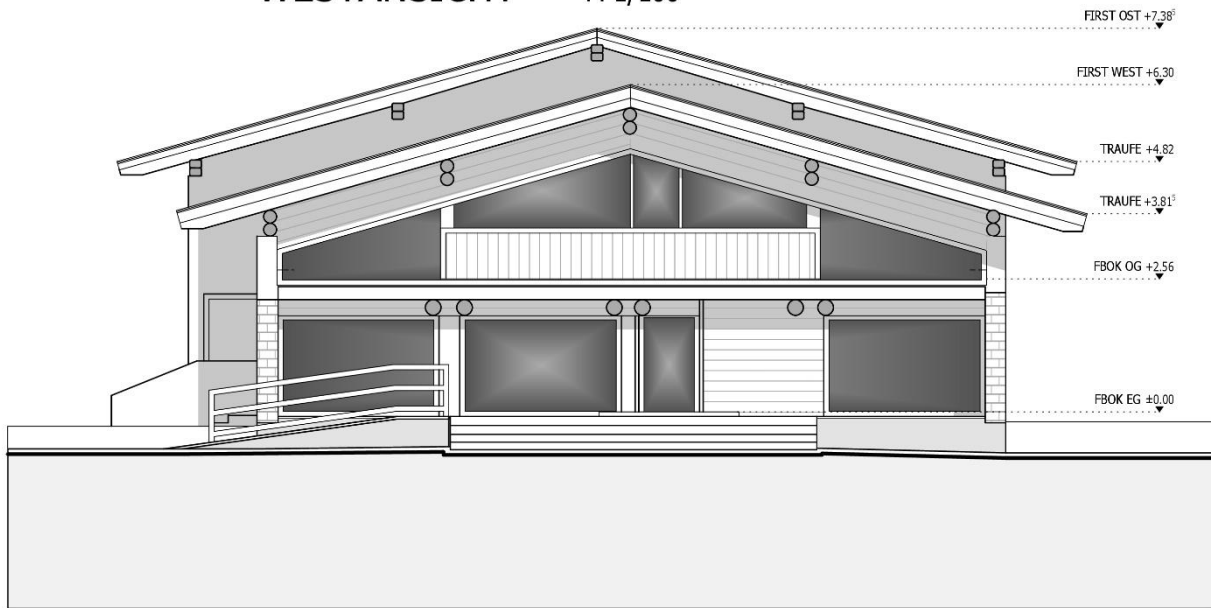
SCHNITT A-A M 1/100



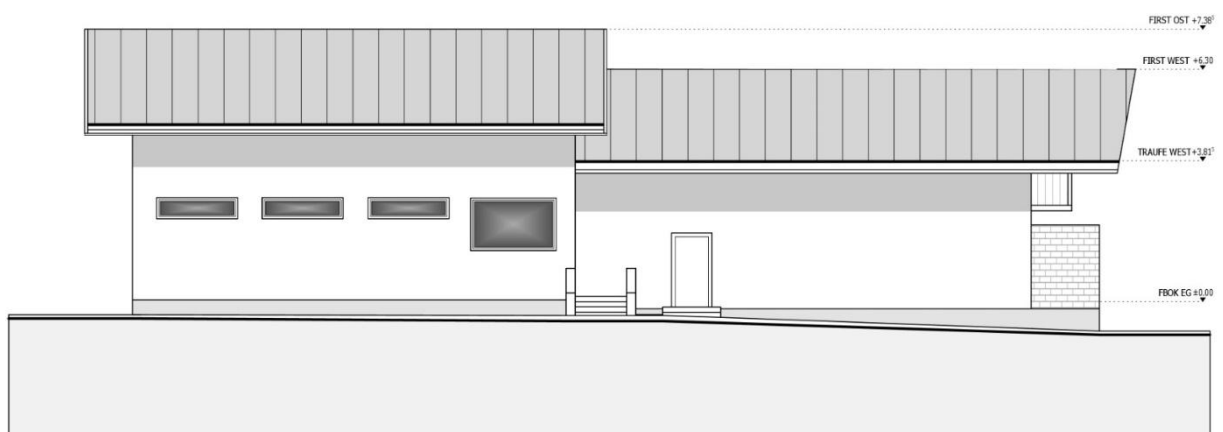
SCHNITT B-B M 1/100



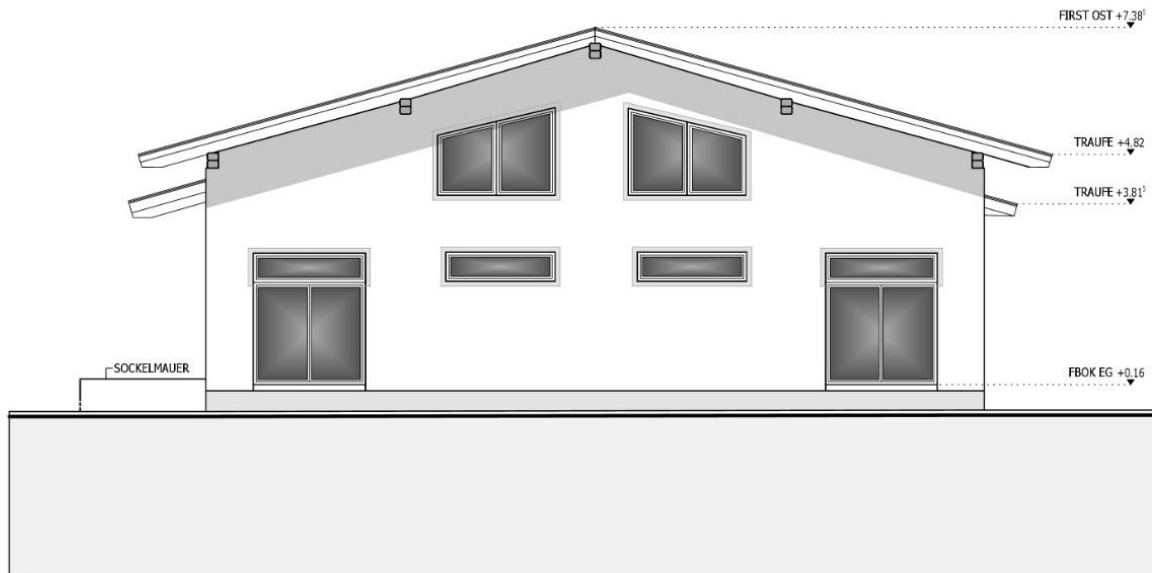
WESTANSICHT M 1/100



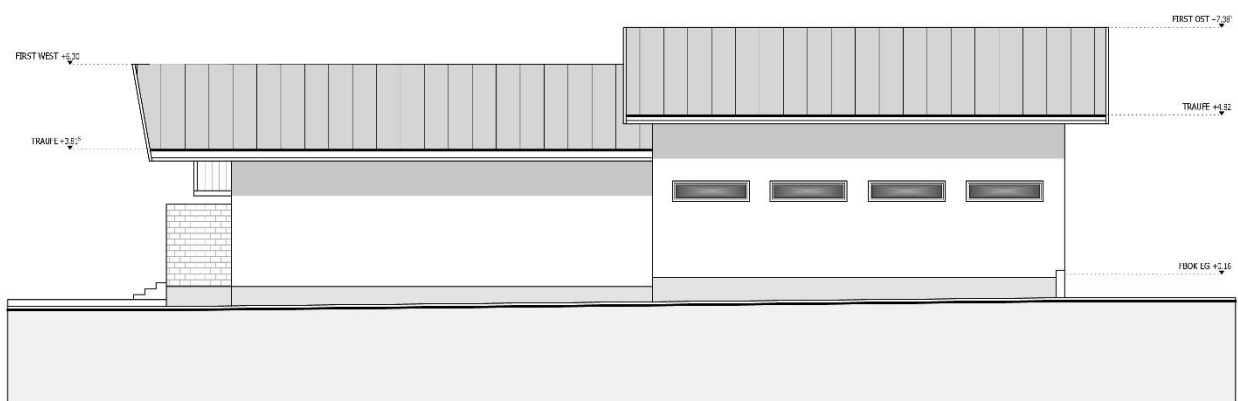
NORDANSICHT M 1/100



OSTANSICHT M 1/100



SÜDANSICHT M 1/100



8. Nutzungsideen für Käufer

Durch die Kombination aus Sichtbarkeit, Stellplätzen, großen zusammenhängenden Flächen und flexibel nutzbarem Innenraum kommen mehrere Käufergruppen in Betracht:

Handel & Schauraum: Verkaufsfläche, Showroom, Ausstellungsfläche, Pop-up-Flächen oder regionaler Flagship-Standort.

Büro & Dienstleistung: Agentur, Consulting, Coworking, Schulungszentrum, Praxis oder kombinierte Büro- und Seminarfläche.

Fitness, Gesundheit & Bewegung: Trainingsstudio, Kursraum, Physiotherapie, Gesundheitszentrum oder Bewegungsstudio.

Gastronomie & Erlebnisfläche: Café, Bistro, Restaurant, Clubraum oder Veranstaltungsfläche - vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen.

Gemischte Nutzung: Straßenseite für Kundenverkehr, Gartenseite für Backoffice/Studio/Lager, Handwerk, Service, Obergeschoß als Büro, Mitarbeiterwohnung oder Ausbaureserve.

9. Verkaufsargumente auf einen Blick

- 674 m² Gesamtfläche in einem kompakten, gut erschlossenen Gewerbegebäude.
- 17 Parkplätze im Komfortmaß direkt beim Objekt.
- Ca. 500 m² Rasenfläche als zusätzlicher Außenbereich oder Gebäudeerweiterung.
- Sehr gute Sichtbarkeit an einer stark frequentierten Straße Richtung Garnitzenklamm / Eggeralm und nahe der B111 Richtung Nassfeld.
- Glasfaser, Fernwärme, barrierefreier Zugang und öffentliche Verkehrsanbindung vorhanden.
- Keine tragenden Innenwände - dadurch hohe Flexibilität bei der Raumgestaltung.
- Wertgutachten und Energieausweis vorhanden.

10. Kontakt und Besichtigung

Ansprechpartner	Dr. Christian Wurzer
Telefon	+43-664-5452249

Hinweis: Dieses Exposé wurde auf Basis der vorhandenen Unterlagen und Bilder erstellt. Flächen, Ausstattung, Widmung, baurechtliche Nutzbarkeit, behördliche Genehmigungen und technische Details sind vom Käufer eigenständig zu prüfen. Visualisierungen, insbesondere die dargestellten Nutzungsbeispiele, dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungen und stellen keine zugesicherte Beschaffenheit dar. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.