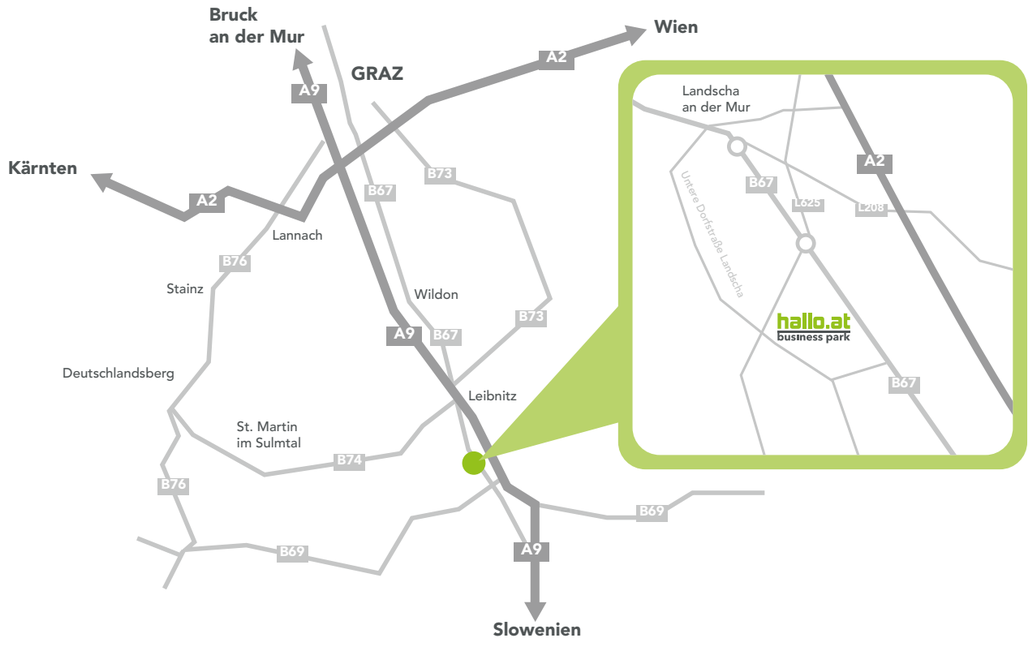
hallo.at
business park



Mietflächen ab € 3,90/m²*

Büro-, Lager- und Produktionsflächen inmitten des südsteirischen Weinlandes





Der Standort

Die Industrieliegenschaft ist im Süden Österreichs gelegen und befindet sich in der südsteirischen Gemeinde Gabersdorf. Die Liegenschaft ist in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A9 (Pyhrn Autobahn) gelegen und befindet sich geografisch auf der Achse zwischen der steirischen Landeshauptstadt Graz und dem slowenischen Marburg.

Die Anbindung an die nahe gelegene Autobahn A9 erfolgt über die rund 3 km (rund 4 Minuten Fahrzeit) südlich gelegene Anschlussstelle Vogau/Straß (Autobahn A9 Exit 222) bzw. alternativ über die rund 7 km (rund 10 Minuten Fahrzeit) nördlich gelegene Anschlussstelle Leibnitz (Autobahn A9 Exit 214). In naher Zukunft ist zudem eine Anschlussstelle im Ortsgebiet von Gabersdorf an die Autobahn A9 vorgesehen. Die Entfernung von der Liegenschaft zur Auf-/Abfahrt auf die Autobahn A9 verringert sich in diesem Fall auf weniger als einen Kilometer.

Die Anbindung an den Schienenverkehr ist ebenfalls über den Bahnhof Leibnitz sowie das Cargo Center Graz/Güterterminal Werndorf gegeben. Der nächste Containerhafen liegt in Koper bzw. Triest (Entfernung ca. 300 km). Der Flughafen Graz-Thalerhof befindet sich rund 37 km (rund 30 Minuten Fahrzeit) entfernt.

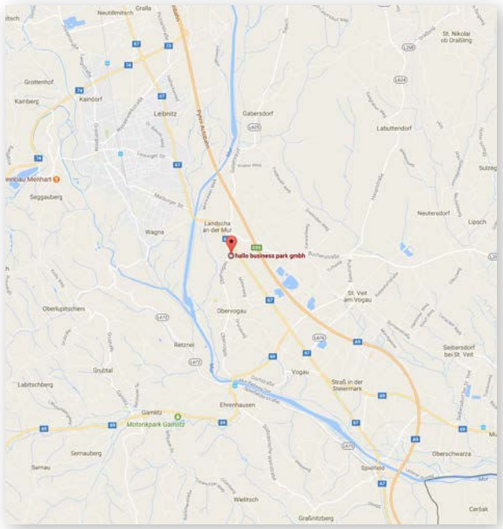


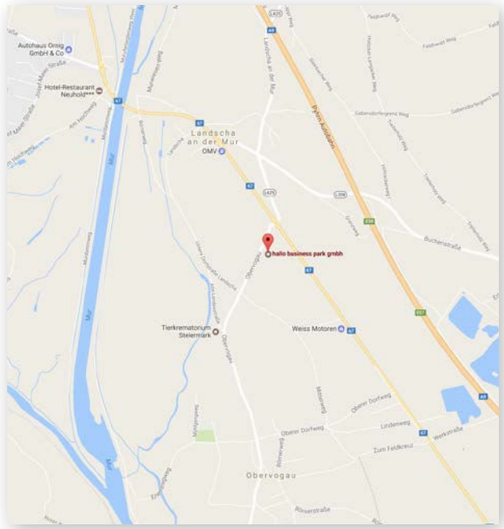


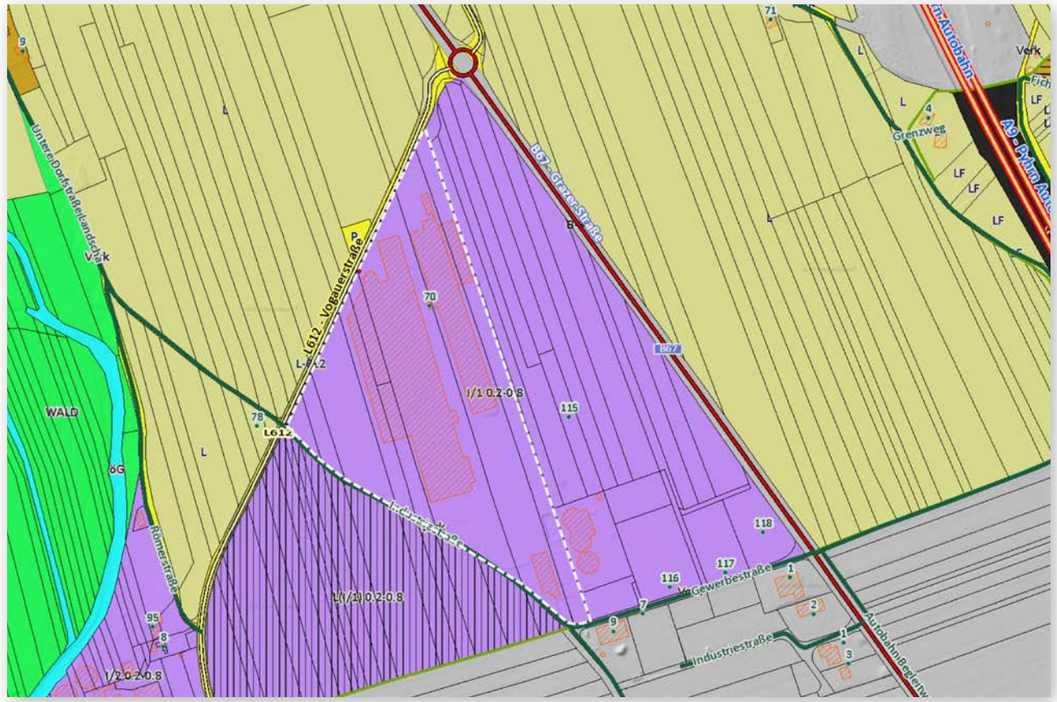
Eckdaten

Bei dem Gewerbeobjekt handelt es sich um eine Industrie- und Gewerbeliegenschaft mit einem Gesamtflächenausmaß von rund 94.000 m². Die Liegenschaft ist mit insgesamt dreizehn Industriehallen und zwei Bürotrakten bebaut. An Hallenflächen stehen rund 33.400 m² zur Verfügung; an Außenlagerflächen stehen rund 6.000 m² zur Verfügung; an Büroflächen stehen rund 3.500 m² zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland und ist im Flächenwidmungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet 1 ausgewiesen. Die Bebauungsdichte liegt zwischen 0,2 und 0,8. Umliegend der Liegenschaft befinden sich ausschließlich Gewerbetreibende, industrielle Anlagen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Die nächst gelegenen Wohnbauten befinden sich erst in rund 400 Meter Entfernung zur Liegenschaft.







Die Gebäude und die technische Ausstattung wurden ab dem Jahr 1980 sukzessive errichtet, das Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 1999 in Betrieb genommen. Die Gebäude befinden sich in gutem Erhaltungszustand. Umfangreiche Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten fanden beginnend ab März 2016 statt.

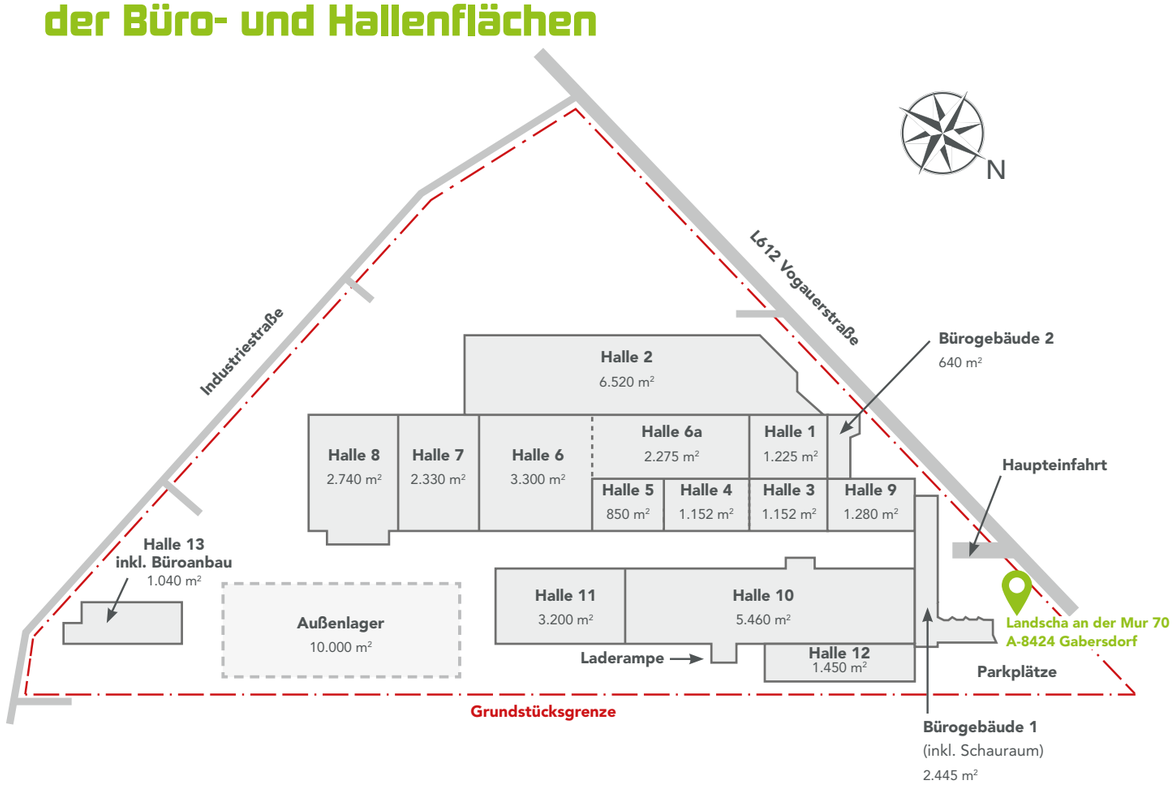
Historisches am Rande: Bis Ende 2015 wurde die Liegenschaft vom mittlerweile insolventen Fensterhersteller PaX Stabil GmbH genutzt. Aus diesem Grund ist die Liegenschaft in der Region namentlich auch als „Stabil-Werk" bekannt. Seit Mai 2016 befindet sich die Liegenschaft im Eigentum der hallo business park gmbh, die das gesamte Areal in einen modernen Gewerbepark umfunktioniert.





Aufteilung

der Büro- und Hallenflächen



BÜROFLÄCHEN

ab € 6,50/m²*

■ BÜROGEBÄUDE 1

EG inkl. Schauraum	770 m²
1. OG	475 m²
2. OG	600 m²
3. OG	600 m²

■ BÜROGEBÄUDE 2

EG	110 m²
1. OG	165 m²
2. OG	310 m²





HALLENFLÄCHEN

ab € 3,90/m²*

Halle 1:	1.225 m²	Halle 8:	2.740 m²
Halle 2:	6.520 m²	Halle 9:	1.280 m²
Halle 3:	1.152 m²	Halle 10:	5.460 m²
Halle 4:	1.152 m²	inkl. Laderampe	
Halle 5:	850 m²	Halle 11:	3.200 m²
Halle 6:	3.300 m²	Halle 12:	1.450 m²
Halle 6a:	2.275 m²	Halle 13	
Halle 7:	2.330 m²	inkl. Büroanbau:	1.040 m²





AUSSENLAGERFLÄCHEN

ab € 1,30/m²*

Außenlagerfläche	10.000 m²
Parkplätze	180 Stück

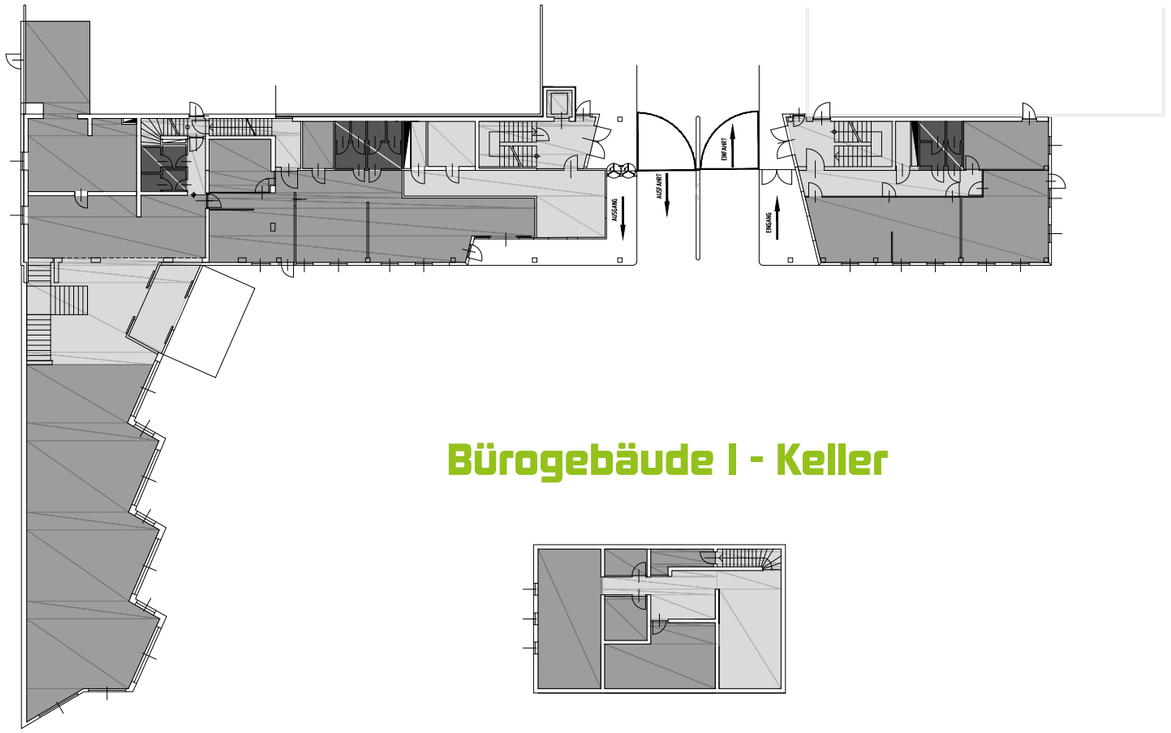
*Mietzins pro m² exkl. 20% MwSt. zuzüglich Betriebskosten





Grundrisse

Bürogebäude I - Erdgeschoss



Bürogebäude I - Keller

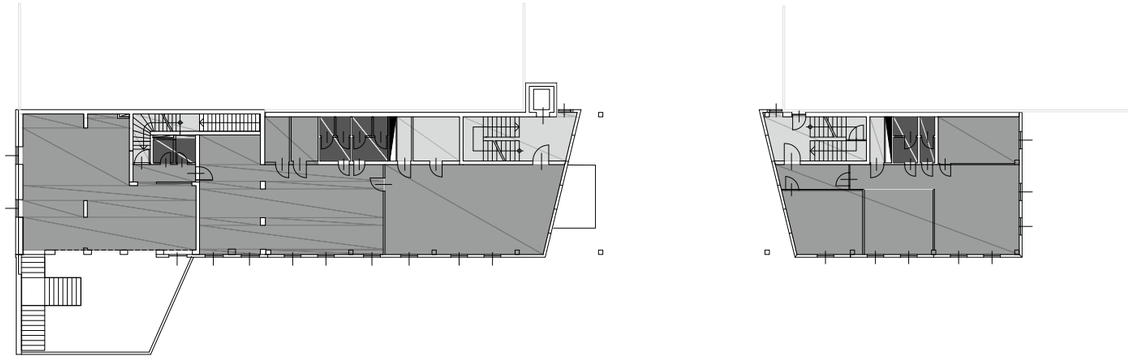
Legende

Sanitärflächen

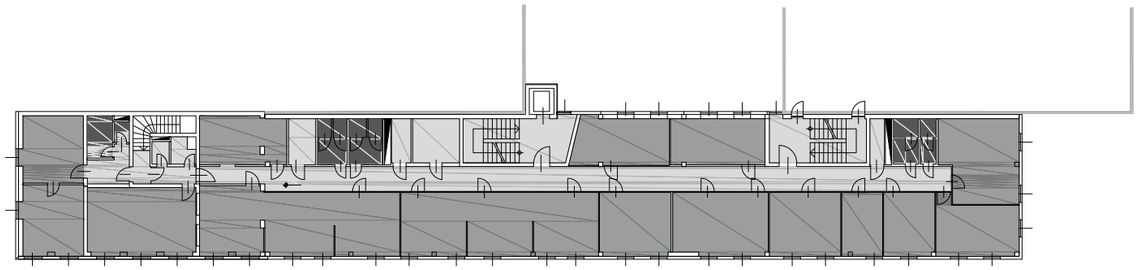
Aufschließungsflächen / Allgemeine Flächen

Büroflächen

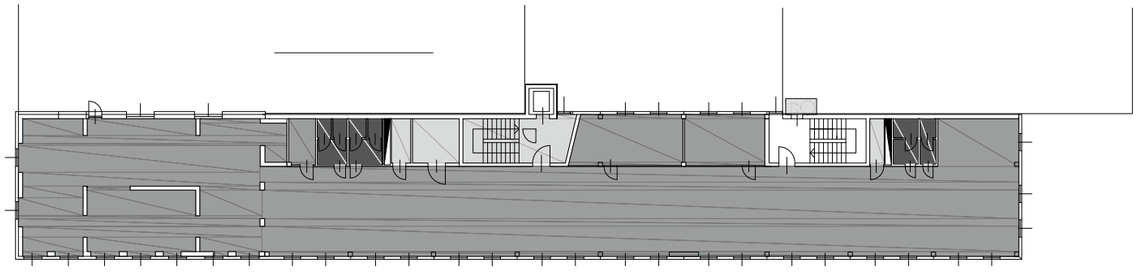
Bürogebäude I - 1. Obergeschoss



Bürogebäude I - 2. Obergeschoss



Bürogebäude I - 3. Obergeschoss





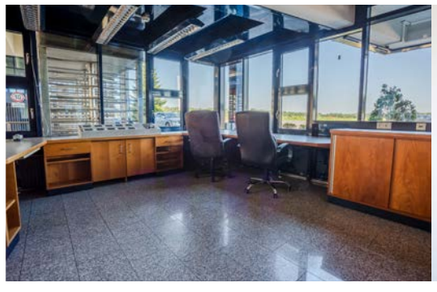
Ausstattung

Allgemein

- elektrische Anschlussleistung:
  Trafostation mit zwei Transformatoren und einer Leistung von 630 kVA bzw. 1.000 kVA (Gesamtleistung 1.500 kW) und einer Blindstromkompensationsanlage
- Zutrittssystem zur Liegenschaft mittels Chip-Schlüssel möglich
- videoüberwachte Haupteinfahrt/-ausfahrt über elektrische Toranlage
- reservierte Parkflächen bei Bedarf
- Brandmeldekonzept
  (bestehend aus Brandmeldeanlage, Rauchklappen und Löschwasserversorgung mittels Ringleitung auf Wandhydranten und Hydranten)
- IT-Infrastruktur
  (Server-/Netzwerkräume; LWL- und Kupferleitungen zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten)
- Glasfaseranschluss mit bis zu 300 Mbit/s Down- und Upload
- umzäunte Liegenschaft







Hallenflächen (auszugsweise)

- Hallen in Stahlbetonbauweise
- Hallenflächen ab 50 m²
  (nach oben unbegrenzt)
- Büro-/Sanitärkojen in den Hallen
- zentrale Druckluftversorgung
  (15 m³ pro Minute bei 7,5 bar)
- beheizbare Hallen
  (Heizung in Kombination mit Fernwärme und Erdgas)
- geschliffene Betonböden in den Hallen
  (Stahlbeton B225, Stärke 20 cm)
- alle Hallenflächen mit Gabelstapler befahrbar
- Demag 10t Hallenkran in Halle 2
- vorgerichtete Laufschienen zum Abhängen eines Leichthebekrans in Halle 1
- Lagerräume für Chemikalien
- Fluchtwegtüren und Notlichtbeleuchtungsanlage
- Grundbeleuchtung vorhanden







Büroflächen (auszugsweise)

- repräsentatives Gebäude mit imposanter Glasfront
- Büroflächen zwischen 10 m² und 700 m²
- Großraumsafes in den einzelnen Etagen
- Sozialräume
- Schulungsräume
- getrennte WC-Anlagen
- Gastrobereich
  (bestehend aus Bar mit Stehpult)
- Liftanlage
- Schauraum
- Archivräume
- Heizung in Kombination mit Fernwärme, Hackschnitzel und/oder Heizöl







hallo business park gmbh

Objekt-/Liegenschaftsadresse:
A-8424 Gabersdorf, Landscha an der Mur 70

Office / Firmensitz der Gesellschaft:
A-8430 Leibnitz, Mitterhoferweg 26

Ing. Daniel Dornauer, MSc
+43 (0) 3452 / 72511-0
+43 (0) 3452 / 72511-40
office@hallo.at
www.hallo.at

hallo.at

© hallo business park gmbh - Oktober 2025