

Exklusives Loft ++ Mehrfamilienhaus ++ Gewerbeobjekt



Objektnummer: 1750

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8551 Wies
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892
H +43 664 1883929

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















 **Ofner**
Immobilien





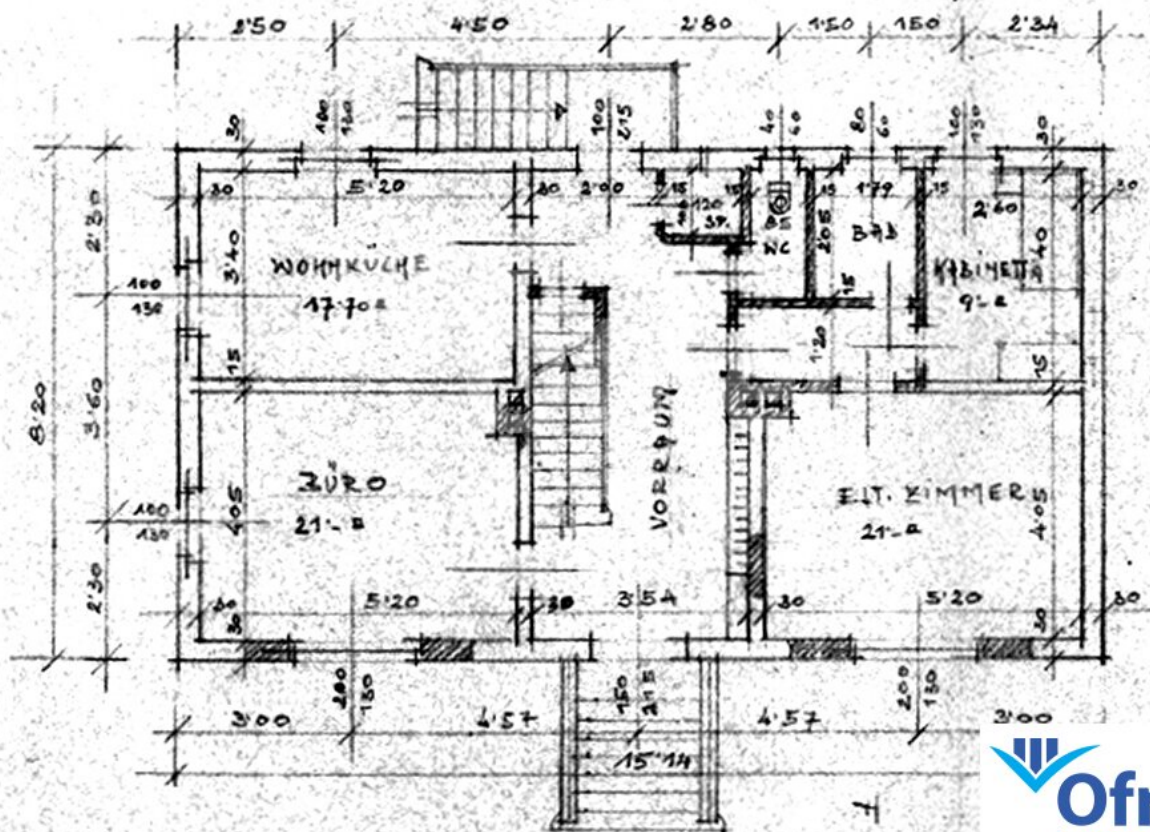






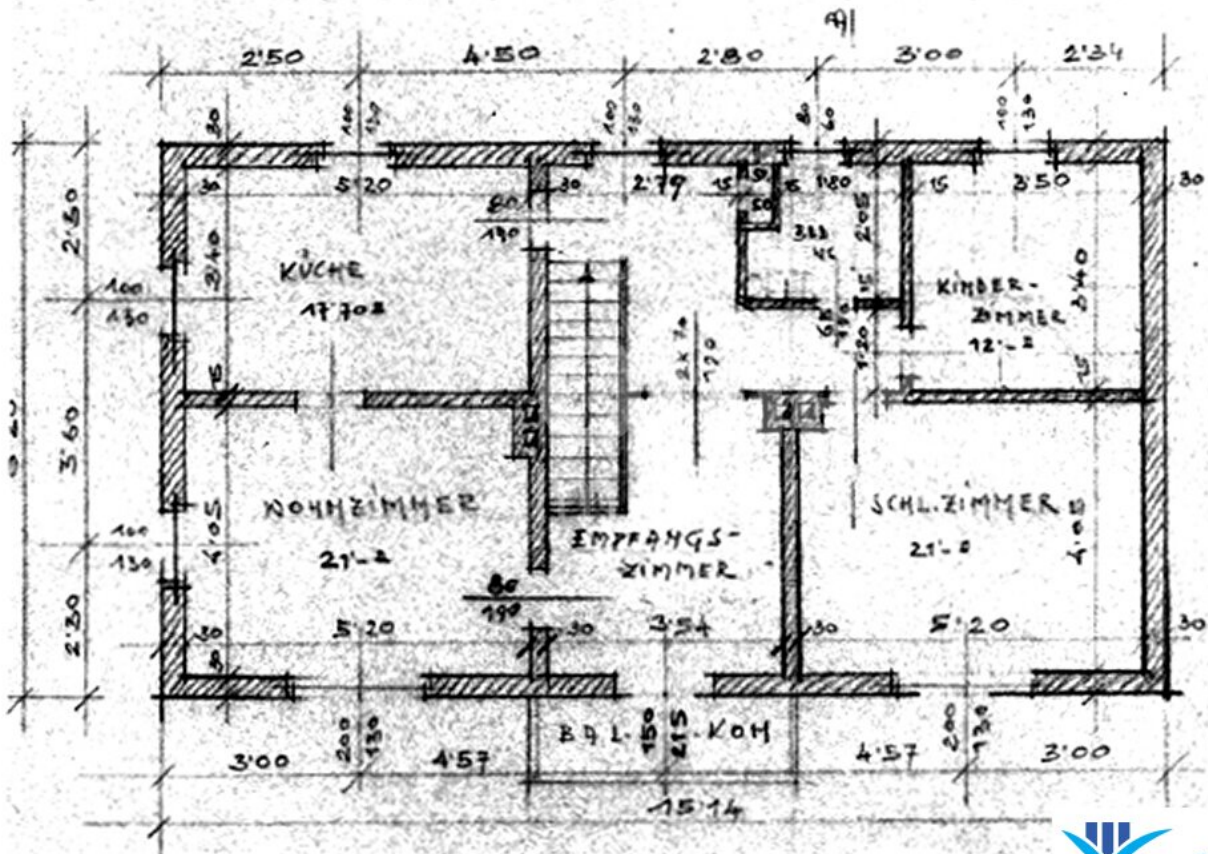
ERD-GESCHOSS Wohnhaus

ERD-GESCHOSS



1. STOCK

Wohnhaus



Objektbeschreibung

Wohnen im Loft in idyllischer Lage. Diese vielseitige Liegenschaft in der Marktgemeinde Wies nahe der Staatsgrenze zwischen Österreich u. Slowenien bietet mit insgesamt drei Einheiten hervorragende Möglichkeiten zum Wohnen, Anlegen und als Standort für Ihr eigenes Business. Direkt an der Hauptstraße befinden sich zum Einen das Wohnhaus mit einer oder zwei Wohneinheiten und zum Anderen ein Gebäude mit exklusivem Loft in zweiter Reihe mit Blick ins Grüne. Direkt angeschlossen an das Wohnhaus befindet sich ein ca. 100 m² großer Gastronomiebetrieb (Pizzeria), der bereits mehrere Jahre gut verpachtet ist. Das Wohnhaus selbst ist sehr gepflegt und kann mit geringem Aufwand zu zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten mit jeweils ca. 125 m² umgebaut werden, oder alternativ ein Geschäftslokal in Hauptplatznähe eingerichtet werden. So setzt sich diese Liegenschaft aus einem Wohnhaus mit einer bis zwei Wohneinheiten, einem Wohnhaus mit Loft und einem Gewerbebetrieb zusammen.

In zweiter Reihe zur Hauptstraße befindet sich das **exklusive Loft** im Obergeschoß, darunter sind im Erdgeschoß Garagen und Lagerräume mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 600 m² untergebracht. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² wurde das Obergeschoß im Jahr 2021 als hochwertige Wohnetage ausgeführt. Sie vermittelt durch den großzügigen, offenen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit extrahohen Räumen (ca. 3,60 m Raumhöhe) ein ausgesprochen phantastisches Wohngefühl. Der raumteilende Heizkamin setzt noch einen zusätzlichen Akzent in Bezug auf Wohnqualität und Raumklima. Eine großzügige Fensterfront mit Blick in den Ortskern und ins Grüne lässt viel Tageslicht in die Loftwohnung und führt auf die große Loggia. Helle Holzböden, italienische Steingutfliesen, indirektes Beleuchtungssystem, hochwertige Küche mit Kochinsel, Holz/Alu-Fenster in Lärche mit Insektenschutz und elektr. Rollläden bzw. Raffstore, vollautomatischer Sonnenschutz, Hebeschiebetür auf die Loggia, Fußbodenheizung - die Liste der außergewöhnlichen Ausstattungsdetails ließe sich noch weiter fortführen. Insgesamt ist das neuwertige Obergeschoß ein perfekter Wohlfühlort mit hervorragenden Aussichten in die Zukunft: die Etage ist behindertengerecht ausgeführt, ein Treppenlift lässt sich einfach installieren. Geheizt wird mittels örtlicher Nahwärmeversorgung.

Folgende Räume sind im Obergeschoß angeordnet: ein Vorraum, das Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Wirtschaftsraum, das Bad mit Dusche, WC und Infrarotkabine, ein weiteres Schlafzimmer, ein separates WC, eine Galerie und - das Herzstück der Immobilie - der offene Wohnraum mit Essbereich, Küche, Heizofen und Zugang auf die Loggia.

Das Erdgeschoß bietet drei Garagen, drei beheizte Lagerräume und einen Müllraum. Ein eingezäunter und überdachter Innenhof ist die Verbindung zum ersten Wohnhaus.

Das erstgenannte **Wohnhaus** steht direkt an der Hauptstraße, daneben seit 1988 ein **Gastronomiebetrieb**, der gut vermietet ist. Das Wohnhaus bietet ca. 250 m² Wohnfläche über zwei Etagen. Ein Eingang auf der Straßenseite und einer auf der Innenhofseite ermöglichen

die Umsetzung von zwei getrennten Wohnungen. Beide Geschoße verfügen neben Wohn- und Schlafzimmern jeweils über eine Küche, ein Badezimmer und ein WC, sind sehr gut gepflegt und laufend in Schuss gehalten. Geheizt wird auch hier mittels Nahwärme-Zentralheizung. Das gesamte Wohnhaus ist unterkellert.

In den belebten **Ortskern** sind es nur wenige Meter, zwei Minuten sind es bis zur Bushaltestelle und fünf Gehminuten zum Zug (S6 Richtung Graz und Anschluss an die Koralmbahn). Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie finden Sie in guter Nähe im Ort. Viele Buschenschänken sind in nächster Umgebung auch zu Fuß gut erreichbar, die südsteirische Weinstraße mit dem bekannten Ausflugsziel Kitzack ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Bezirkshauptstadt Deutschlandsberg mit seiner sehr guten Infrastruktur liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt.

Eingebettet in sanfte Hügel und satte Wiesen ist die Marktgemeinde Wies in der **Südlichen Weststeiermark** beliebt für ein abwechslungsreiches touristisches Angebot. Sanfter Tourismus in Form von landschaftlicher Schönheit, gepflegter Natur, spannender Kultur und liebenswerten, gastfreundlichen Leuten macht Wies zu einer Marktgemeinde mit hoher Wohnqualität - hier lässt es sich idyllisch leben, fernab vom Trubel der Großstadt.

Wir freuen uns auf einen gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen gerne diese vielseitige Immobilie, Sie werden das Potenzial sofort erkennen und die Wohlfühlatmosphäre spüren.

Team Ofner Immobilien

Walter Ofner, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Tel. 0664 / 1883929

office@ofner-immobilien.at, Büro Tel. 03142 / 22 892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap