

## **Bauträgerobjekt Nähe Leibnitz - mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Gewerbe und Wohnen**



**Objektnummer: 7772/1189**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8452 Großklein
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	782,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.011,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Payer

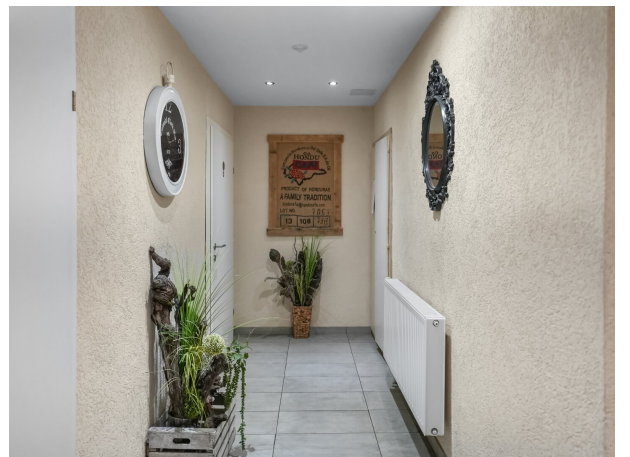
Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse  
8010 Graz

T +43 664 188 45 99

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

















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieser idyllische Gasthof am Dorfplatz von Großklein, ein vielseitiges Anwesen mit einem breiten Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss beherbergt eine Gaststätte samt Disco, während sich im ersten Obergeschoss Säle, eine kleine Wohneinheit und eine großzügige, moderne Wohnung von etwa 151,8 m<sup>2</sup> befinden, die im Jahr 2007 ausgebaut wurde. Im zweiten Obergeschoss finden sich derzeit ungenutzte Zimmer sowie Zugang zu zwei Rohdachbodenflächen mit insgesamt ca. 161 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Nebengebäude mit drei Garagen und einer etwa 60 m<sup>2</sup> großen Wohneinheit. Weiters gibt es im Innenhof ca. 10 Stellplätze.

Diese Immobilie bietet ein enormes Potenzial für Bauträger oder Bauherren, da sie sich ideal für eine Umgestaltung in eine kleinere Gaststätte mit Büros im Erdgeschoss eignet. Darüber hinaus können das erste und zweite Obergeschoss sowie die Rohdachbodenflächen in Wohnräume umgewandelt werden. Das Nebengebäude bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung und Aufstockung.

Mit einer Grundstücksfläche von 1.419 m<sup>2</sup> und einer Dichte von 1,5 ermöglicht diese Immobilie eine Nettotonutzfläche von etwa 1600 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und Raum für kreative Ideen lässt.

### Hauptgebäude

- Keller: 65,14 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: 282,41 m<sup>2</sup>
- 1.Stock: 187,02 m<sup>2</sup>
- 1. Stock Zubau ausgebaut 2007: 151,8 m<sup>2</sup>
- 2.Stock: 101,14 m<sup>2</sup>
- 2. Stock Rohdachboden: 75 m<sup>2</sup> + nicht vermessene Seiten
- Dachgeschoss Giebel: 89,6 m<sup>2</sup>

- NNF: 722,37 m<sup>2</sup>
- Gebäudefläche gesamt: 886, 97 + Keller

### **Nebengebäude**

- Erdgeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3 Garagen (76,5 m<sup>2</sup>)
- 1.Stock: ca. 130 m<sup>2</sup> Rohdachboden (Aufstockung möglich)

Dieses Objekt eignet sich ideal für eine Assanierung oder umfassende Sanierung, wofür es Förderungen gibt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap