Historisches Wohn- Geschäftshaus kein Denkmalschutz - das „Seiler-Haus“ im Herzen der Altstadt

Objektnummer: 6154/479

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8790 Eisenerz
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	700,00 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 234,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	149.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

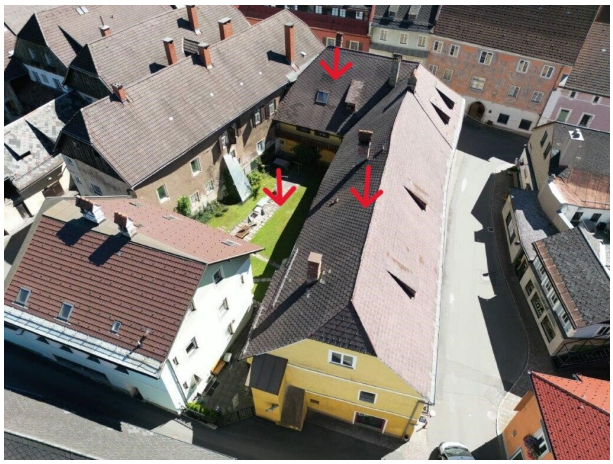
Marion Handler

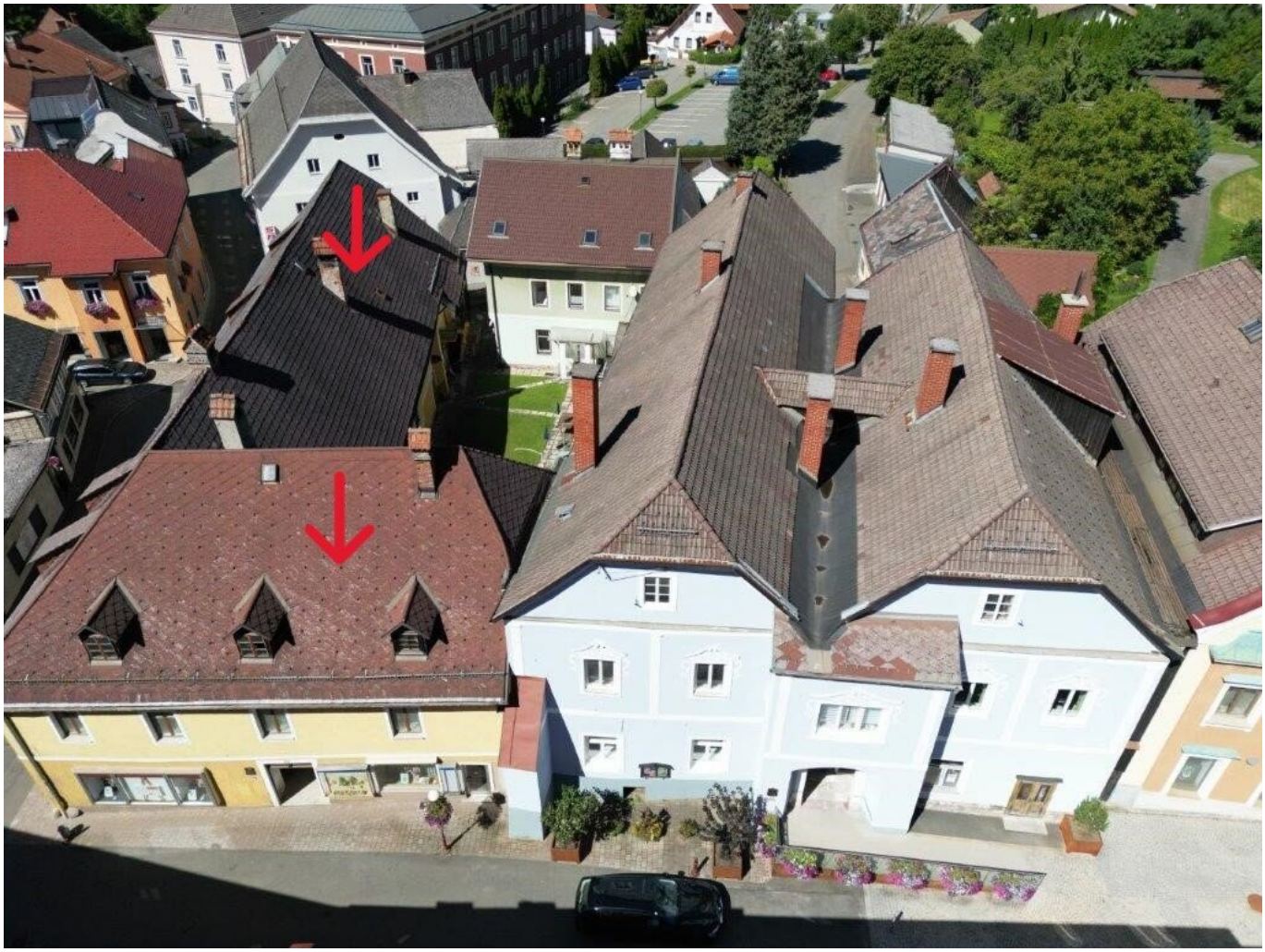
C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

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

Christian Rossik
Immobilien



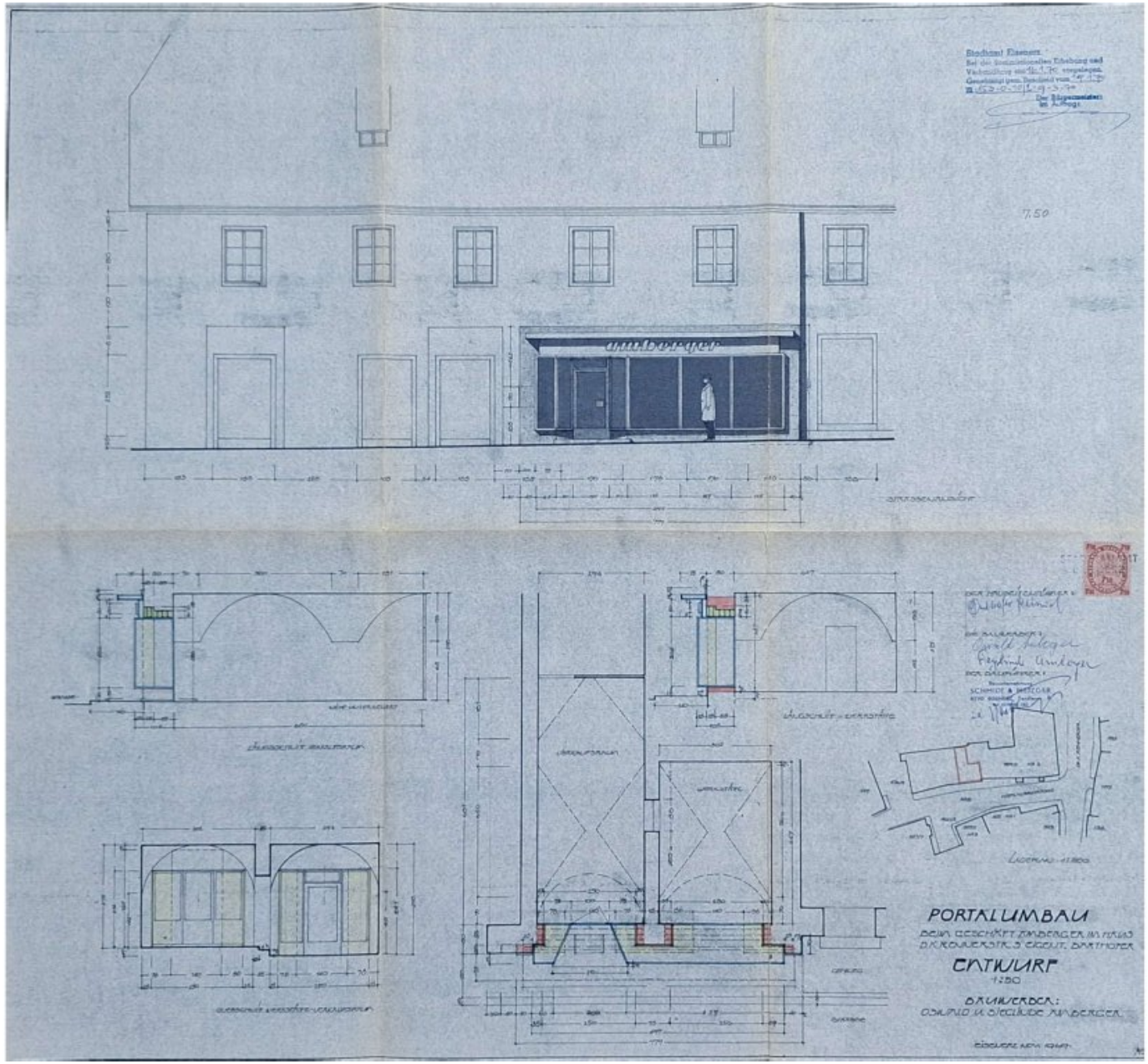


Altstadtrundgang
7
Seilererhaus
16. Jhd.
Ehemaliger Eisenbauernhof
mit Hauszeichen
Seilerei ab dem 18. Jhd.
danach Gasthaus
mit Tanz- u. Theatersaal
7 Seilererhaus

pastorfrigor
www.arfalan.com
LINZ/AUSTRIA

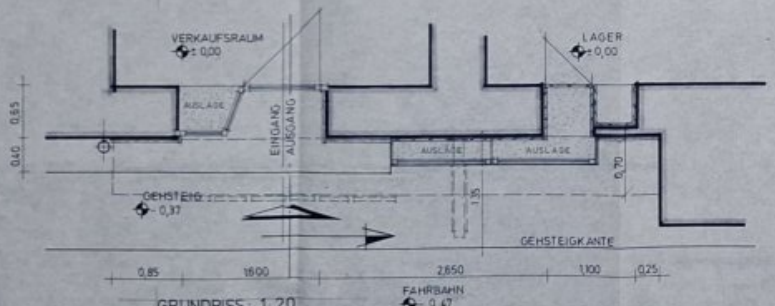
DESIGN YOUR SPORTS
RESTMÜLL

MUSEUM

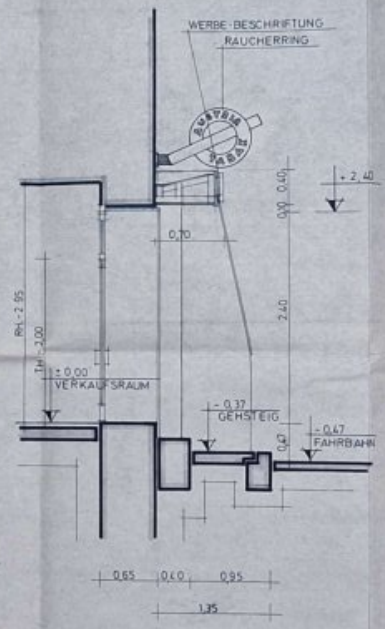


Mit CamScanner gescannt

ANSICHT: DR. KARL RENNERSTRASSE 1:20



GRUNDRISS: 1:20



SCHNITT: A-A 1:20

LAGEPLAN

LAGEPLAN: 1:1000 KG. EISENERZ
PARZ 159

EINREICHPLAN

NEUGESTALTUNG UND UMBAU
DES PORTALES DER
TABAK-TRAFIK
FRIEDERIEKE GORIUP
DR. KARL RENNERSTRASSE 3
8790 EISENERZ

DER BAUHERR:

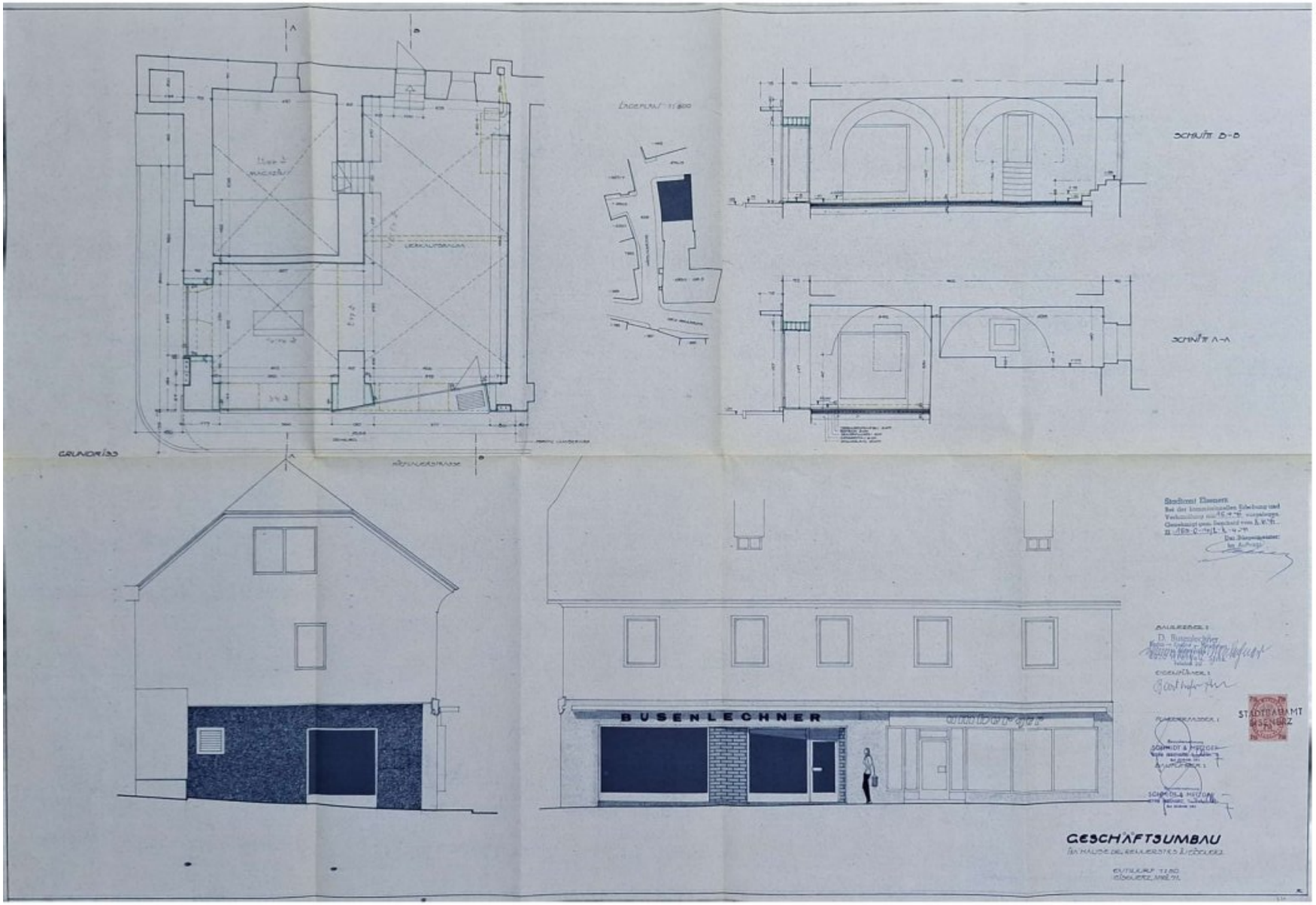
DER GRUNDEIGENTÜMER:

DER BAUFÜHRER:

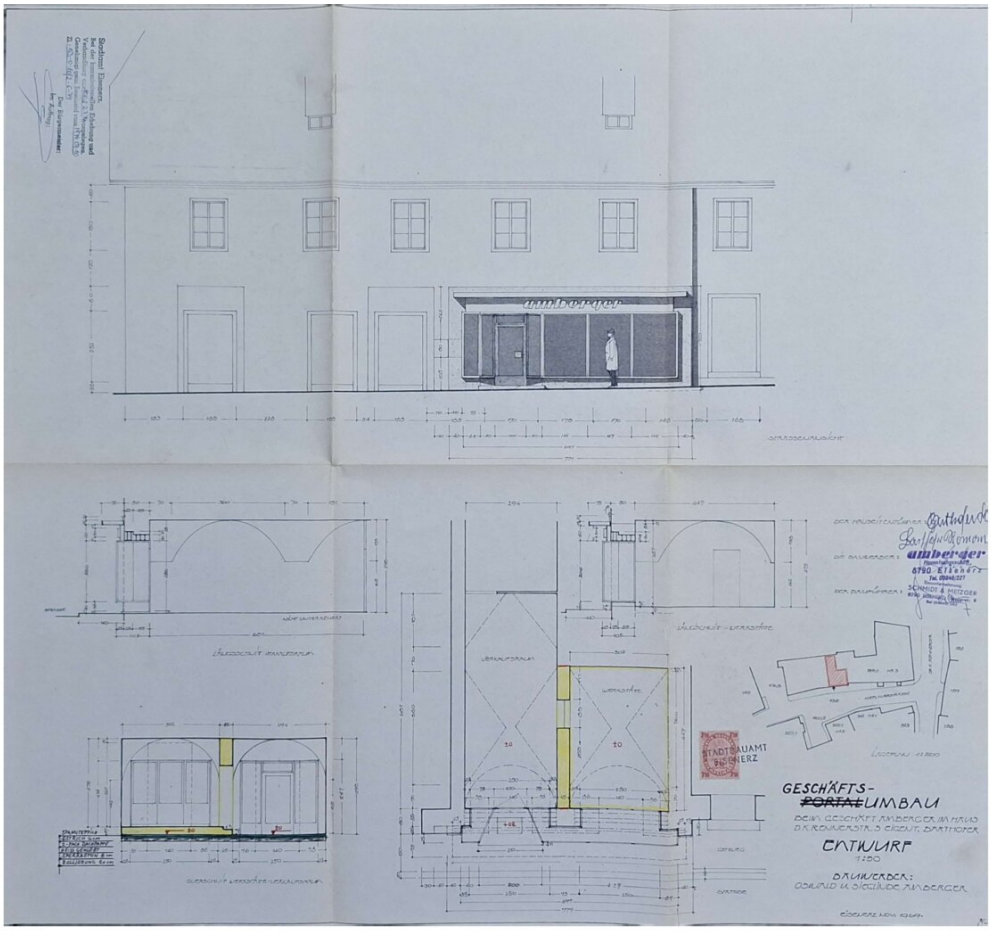
DER PLANVERFASSER: planungsbüro

FÜR DIE BEHÖRDE:

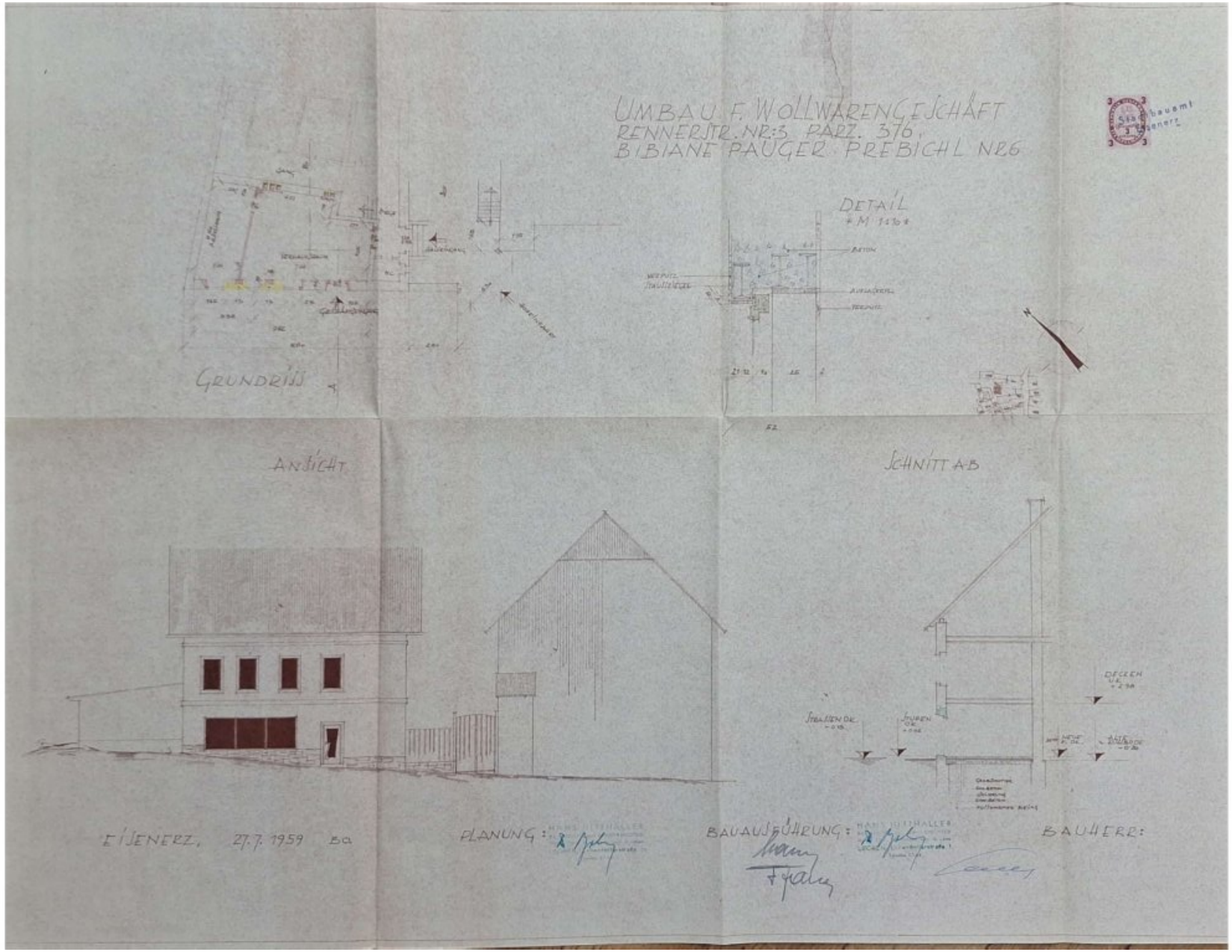
Mit CamScanner gescannt



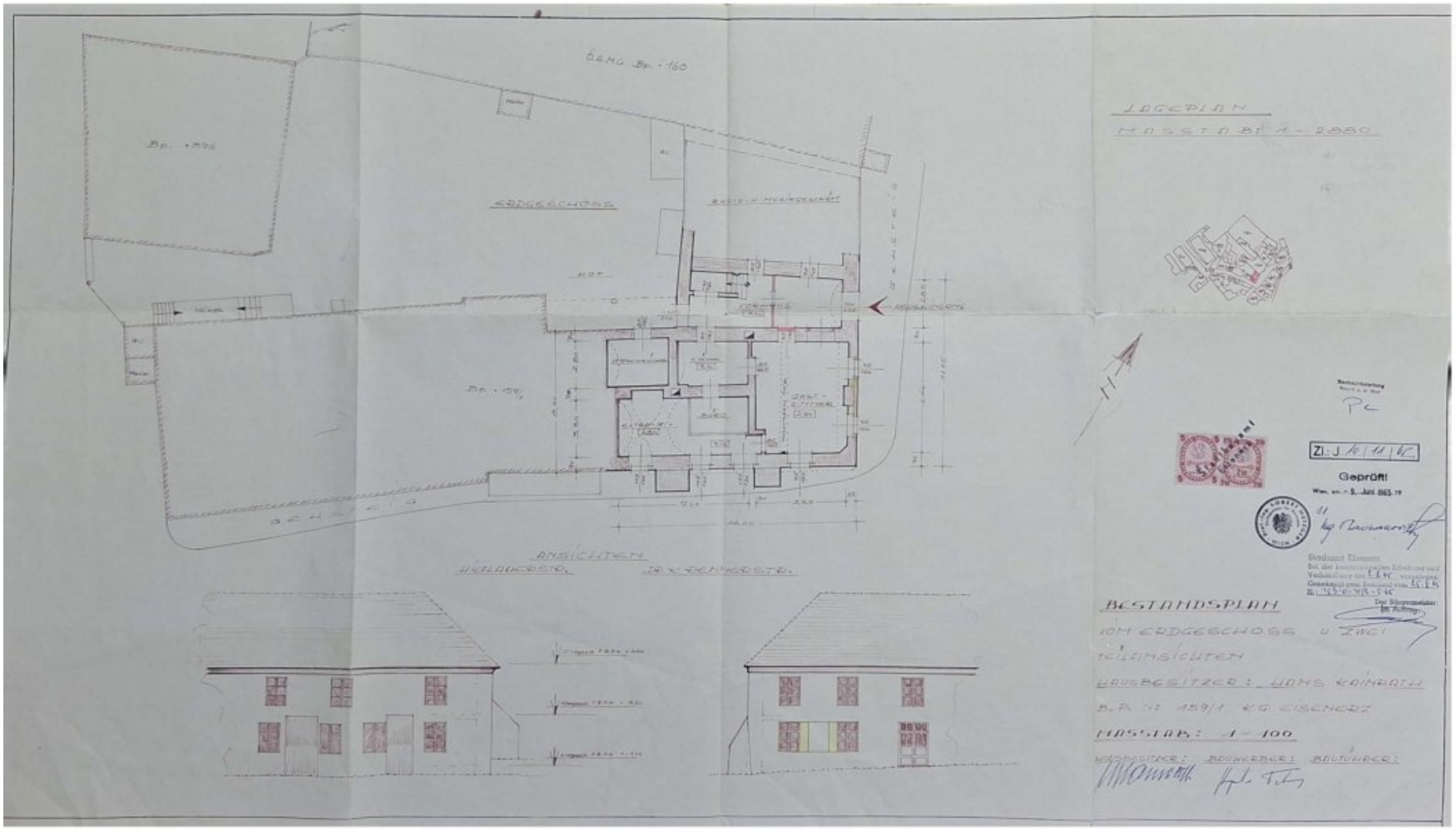
Mit CamScanner gescannt



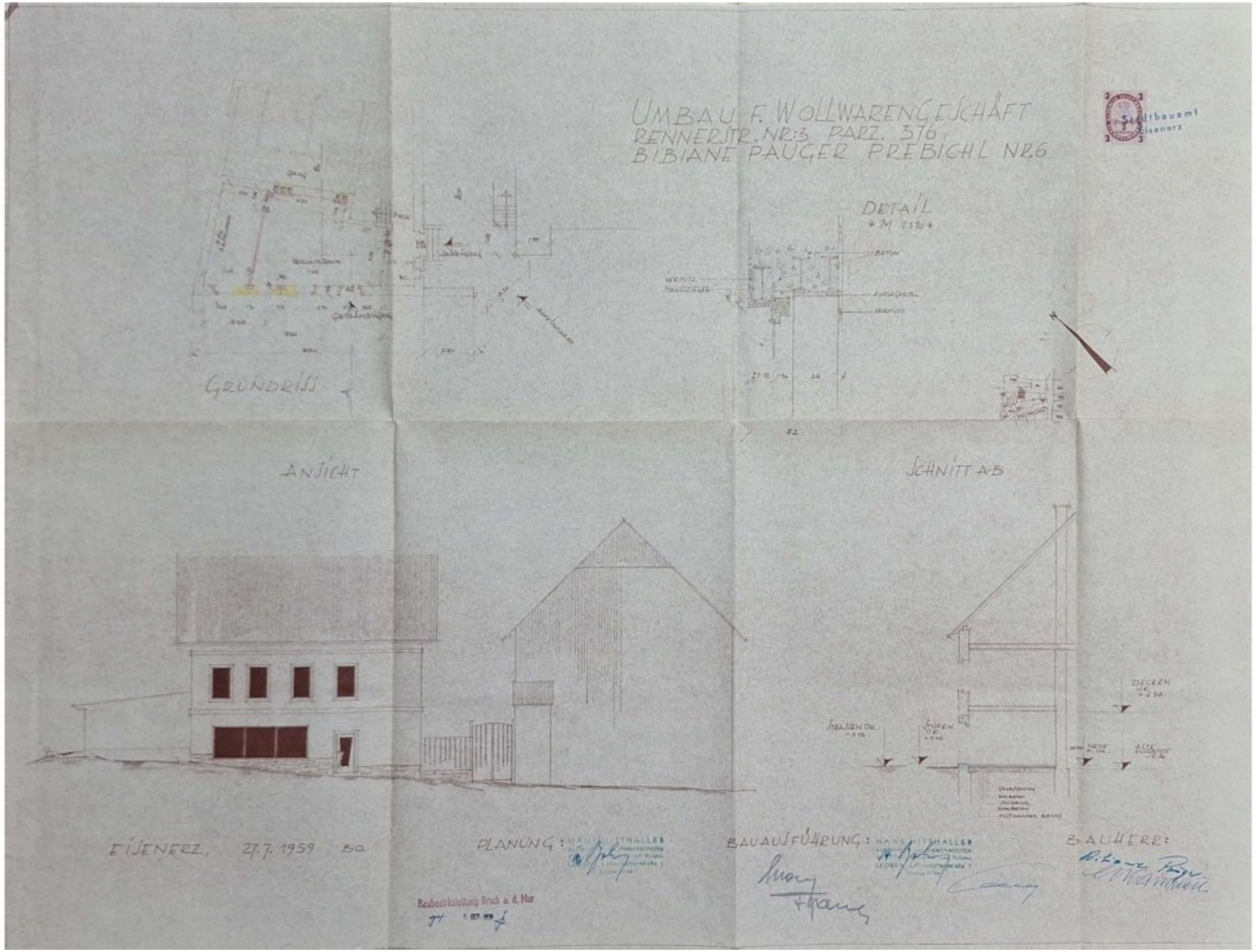
Mit CamScanner gescannt



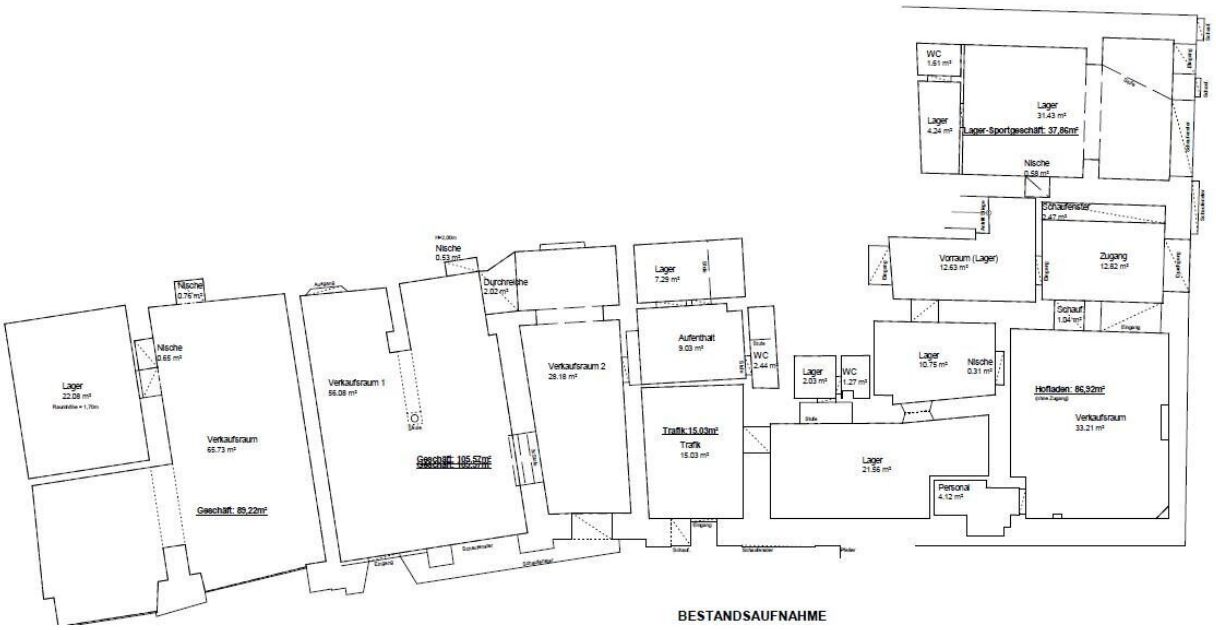
Mit CamScanner gescannt



Mit CamScanner gescannt



Mit CamScanner gescannt



BESTANDSAUFNAHME

Objektbeschreibung

Mitten im historischen Ortskern, eingebettet zwischen den charmanten Gassen und der eindrucksvollen Kulisse der umliegenden Berglandschaft und unmittelbarer Nähe zum Bergmannsbrunnen/Bergmannsplatz steht das „Seiler-Haus“ – ein Wohn- und Geschäftshaus mit Geschichte, Charakter und einer Vielzahl an Möglichkeiten. Errichtet im 16. Jahrhundert, handelt es sich um einen Massivbau mit architektonischen Besonderheiten, wie sie heute kaum noch zu finden sind: Tonnengewölbe, Kreuzgewölbe und original erhaltene Riemendecken verleihen der Liegenschaft eine zeitlose Würde und machen sie zu einem echten Unikat.

Trotz des historischen Werts unterliegt das Objekt **nicht dem Denkmalschutz**, sondern lediglich dem **Ortsbildschutzgesetz** – ein klarer Vorteil für zukünftige Investitionen oder Umgestaltungen. Der Bestand ist gemäß § 40 Abs. 1 der steiermärkischen Bauordnung rechtmäßig und bildet somit eine stabile Grundlage für umfassende Sanierungsmaßnahmen oder innovative Nutzungskonzepte.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen:

Im Erdgeschoss (ca. 330 m²) befinden sich **fünf großzügige Geschäftsflächen**, allesamt mit straßenseitigen Portalen, die sich ideal für Einzelhandel, Gastronomie oder kreative Dienstleister eignen. Die großflächigen Auslagen bieten hervorragende Sichtbarkeit und Frequenz durch die zentrale Lage.

Das Obergeschoss (ca. 340 m²) beherbergt **drei Wohneinheiten**, ausgestattet mit Etagenheizungen (Öl bzw. Pellets). Die Raumhöhen (2,60 – 3,40 m) und Fenstergrößen bieten beste Voraussetzungen für hochwertige Sanierungen, moderne Grundrissgestaltungen oder touristische Nutzung wie Ferienwohnungen.

Das Dachgeschoss birgt enormes Entwicklungspotenzial: Rund 30 m² wurden bereits ausgebaut, der restliche Rohdachboden (ca. 300 m²) beeindruckt mit einer Höhe von bis zu 5,70 m – perfekt für den Ausbau zu Lofts, Studios oder weiteren Wohneinheiten. Der Zugang erfolgt über eine massive 1 Meter breite Betonstiege.

Ein besonderer Charme liegt im **geschlossenen Innenhof**, der – trotz eines bestehenden Durchgangs- und Nutzungsrechts für den Nachbarn – eine ruhige, atmosphärische Erweiterung der Immobilie darstellt. Ideal für Gastronomie, Freiflächen, kleine Events oder private Nutzung.

Die Fenster sind uneinheitlich, jedoch funktional: Neben klassischen Kastenstockfenstern sind auch Holzfenster (teils Hrachowina) sowie Aluminiumfenster verbaut.

Die Lage bietet nicht nur urbanes Flair, sondern auch unmittelbare Nähe zur Natur: Der

idyllische **Leopoldsteinersee ist nur 5 km** entfernt, das beliebte **Skigebiet Präbichl liegt in 11 km Entfernung** – perfekte Voraussetzungen für eine Kombination aus Dauerwohnen, Gewerbe und touristischer Nutzung.

Natürlich ist das Gebäude in die Jahre gekommen – **eine umfassende Generalsanierung** ist erforderlich. Doch wer bereit ist, in Substanz und Charakter zu investieren, erhält hier eine Immobilie mit hohem ideellen und wirtschaftlichen Wert.

Keyfacts – kurz & kompakt:

- **Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus („Seiler-Haus“)
- **Baujahr:** 16. Jahrhundert
- **Lage:** Historischer Ortskern, ebene Lage, Ortsbildschutzgebiet (**kein Denkmalschutz**)
- **Zustand:** generalsanierungsbedürftig
- **Erdgeschoss:** ca. 330 m² mit 5 Geschäftslokalen (Auslagenportale)
- **Obergeschoss:** ca. 340 m² mit 3 Wohnungen (Etagenheizung: Öl/Pellets)
- **Dachgeschoss:** ca. 30 m² ausgebaut + 300 m² Rohdachboden (Höhe 5,70 m)
- **Fenster:** Kastenstock-, Holz- und Alufenster (u.a. Hrachowina)
- **Besonderheiten:** Innenhof mit Nutzungs-/Durchgangsrecht für Nachbar, historische Gewölbe, atemberaubender Ausblick
- **Rechtsstatus:** Rechtmäßiger Bestand gem. § 40 Abs. 1 Stmk. Bauordnung
- **Bebauungsdichte:** 0,4 – 2,5

- **Widmung:** SG **–** KG (gelbe Zone)

- **Freizeitwert:** 5 km zum Leopoldsteinersee, 11 km zum Skigebiet Präbichl

- **Preis: € 149.000,-** einmalige Gelegenheit zum **attraktiven Kaufpreis**

- **Energieausweis:** Geschäftsflächen HWB 283/G fGEE 2,09/D + Wohnungen HWB 234/F fGEE 3,35/F

- Nächtigungen gesamt in Eisenerz 2024: **ca. 72.000**

Sie haben Interesse an der ausgeschriebenen Liegenschaft?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

? Telefon / SMS / WhatsApp: **0660 79 50 414**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Gerne unterstützen wir Sie mit einer **kostenlosen Bewertung** und übernehmen auf Wunsch die **professionelle Vermarktung** Ihrer Immobilie

Kontaktieren Sie uns unverbindlich – wir beraten Sie gerne persönlich!

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive

Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap