

**Widmung KG, perfekte Lage, Erweiterungspotenzial,  
solider Bestand!**



**Objektnummer: 8014/350**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8472 Vogau
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	516,92 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	193,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,62
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.321,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



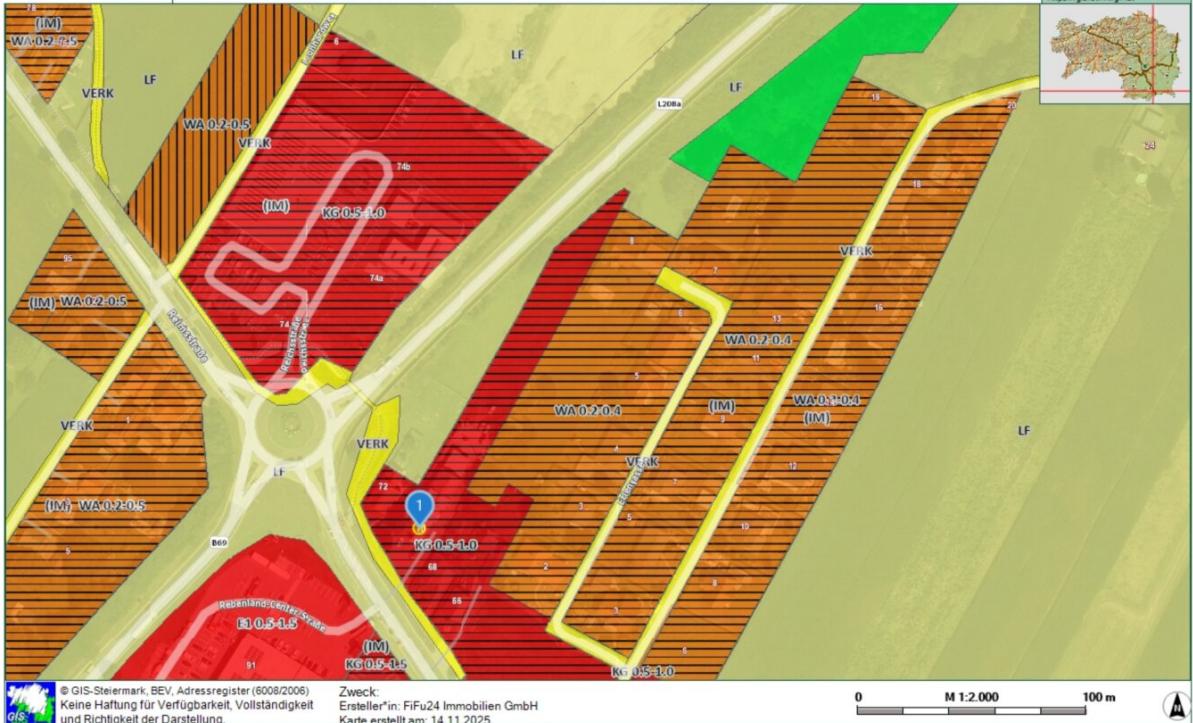
**Mag. Susanne Pichler**

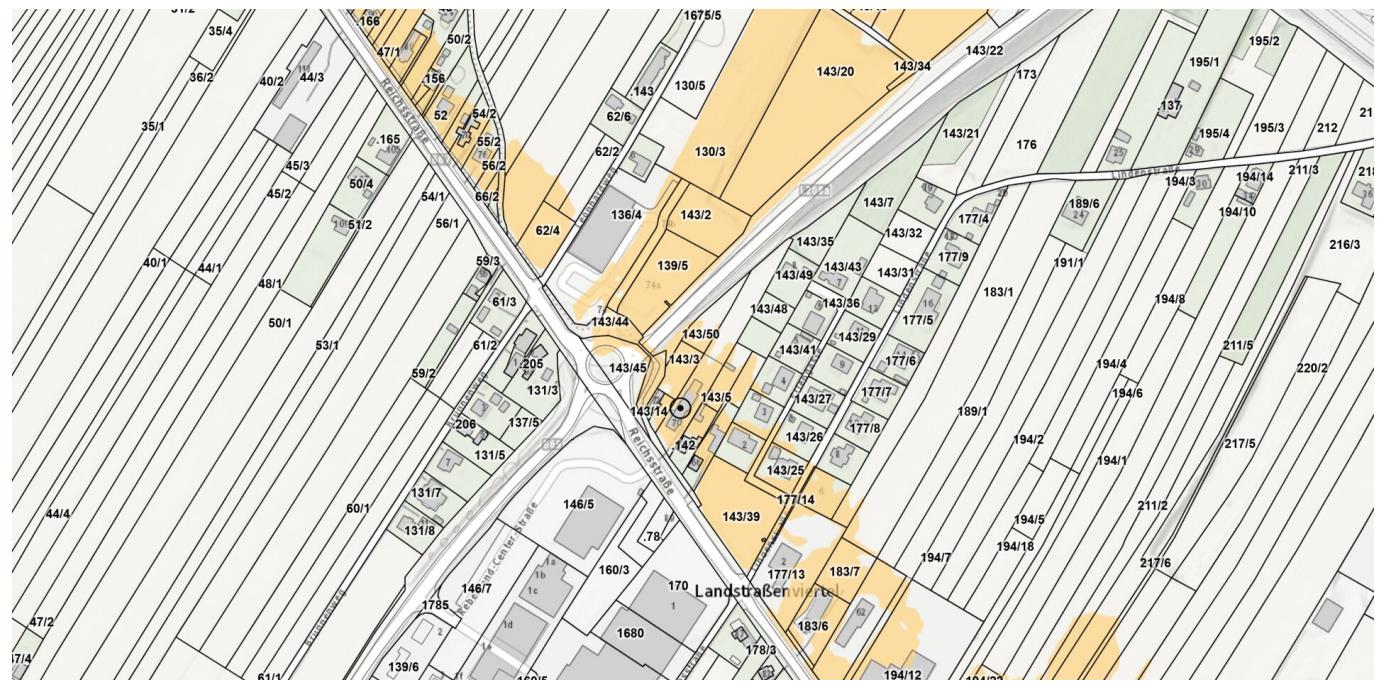
FiFu24 Immobilien GmbH  
Feldkirchner Straße 11-15  
8054 Seiersberg



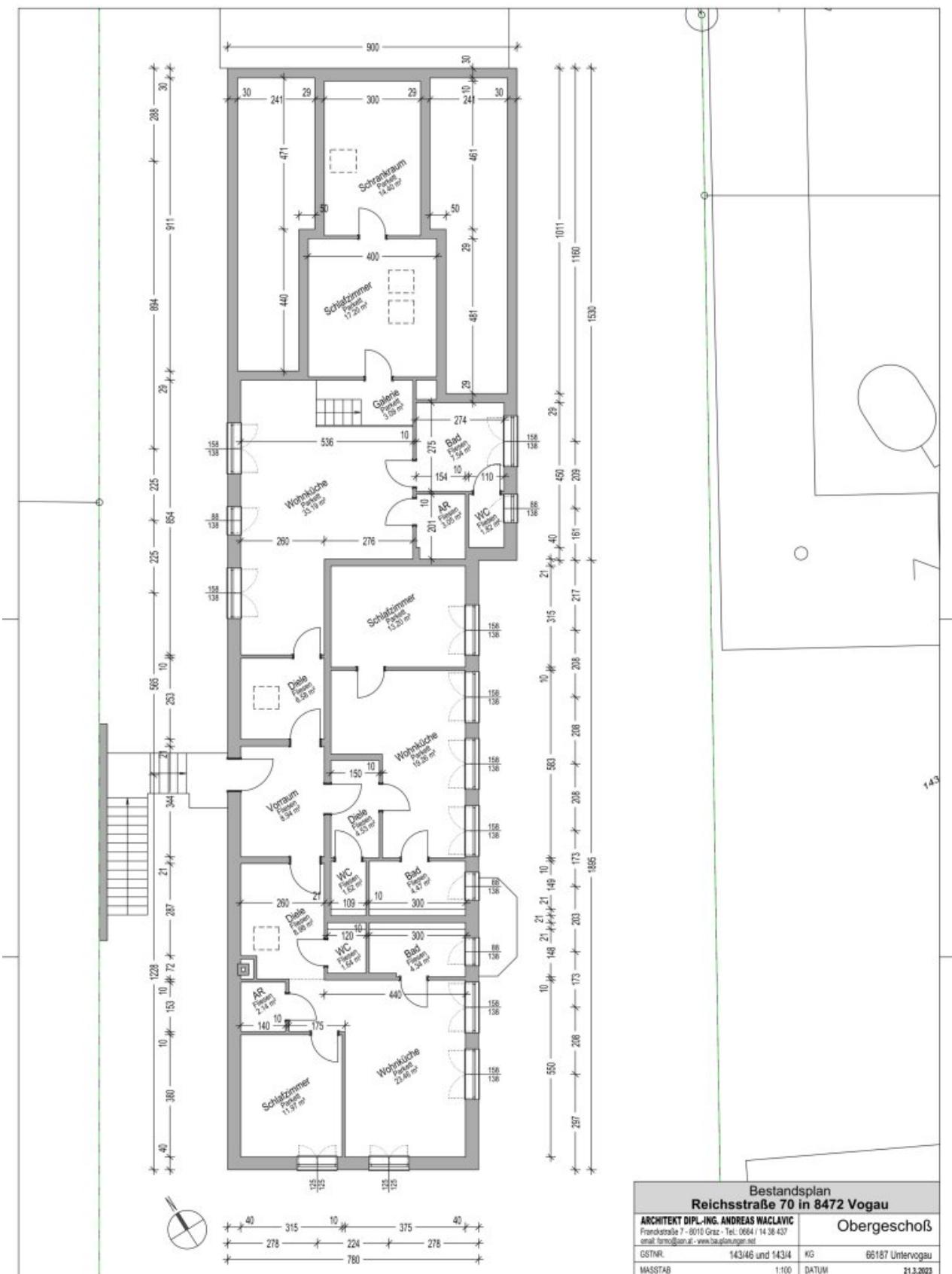












## Objektbeschreibung

# MISCHOBJEKT MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL – WOHNEN & GEWERBE IN BESTLAGE AN DER REICHSSSTRASSE VOGAU!

## 3.255 m<sup>2</sup> Grundstück | Kerngebiet 0,5–1,0 | Solide Bestandssituation | Erweiterungs- & Entwicklungsmöglichkeiten

In zentraler Verkehrslage von Vogau in der Steiermark gelangt dieses hervorragend positionierte Wohn- und Geschäftsobjekt im Kerngebiet zum Verkauf. Die Liegenschaft kombiniert eine robuste Bestandsvermietung, solide Bauqualität und ein signifikantes zukünftiges Entwicklungspotenzial in einer der wachstumsstärksten Regionen des Bezirks Leibnitz. Konzept für ein betreutes Wohnen liegt vor.

Die Liegenschaft umfasst **3.255 m<sup>2</sup>** Grundfläche laut Grundbuch und ist als **Kerngebiet (KG)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,5–1,0** gewidmet (Dadurch sind vielfältige Nutzungen – Wohnen, Gewerbe, Büro, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie – zulässig).

## 1. LAGEQUALITÄT UND STANDORTVORTEILE

### Makrolage – hervorragende regionale Einbettung

- Marktgemeinde **Vogau in Steiermark**, Bezirk Leibnitz
- Nur **600 m** zur **A9** Anschlussstelle Vogau/Straß
- 2 km zum Gemeindezentrum Straß, 2,4 km zum Bahnhof Ehrenhausen
- Region mit hoher Siedlungsdynamik, ausgezeichneter Arbeitsplatz- und Gewerbeentwicklung

### Mikrolage – zentrale, frequenzstarke Wohn- und Geschäftslage

- Direkte Lage an der **Reichsstraße**, einer der lokalen Erschließungs- und Verbindungsachsen
- Umgeben von Wohnhäusern, Nahversorgern und Gewerbebetrieben

- Sehr gute Infrastruktur innerhalb weniger Minuten

## Verkehr & Erreichbarkeit

- Ausgezeichnete PKW-Anbindung
- Öffentliche Verkehrsanbindung als **sehr gut** eingestuft
- Kunden- und Lieferverkehr problemlos möglich

## 2. GRUNDSTÜCK UND WIDMUNG

### Grundstücksdaten

- **Grundstücksgröße gesamt:** 3.255 m<sup>2</sup>
- **Widmung:** Kerngebiet
- **Dichte:** 0,5 - 1,0

### Widmung & Bebauungsdichte

Laut Flächenwidmungsplan handelt es sich um **Kerngebiet (KG)** mit einer **Bebauungsdichte 0,5–1,0**

Kerngebiete sind prädestiniert für:

- Handel & Dienstleistungen
- Büros, Verwaltung, Ärzte, Apotheken
- Gastronomie, Hotellerie
- Wohnnutzung
- Betriebe, die sich städtebaulich gut einfügen

Diese Widmung stellt eines der **wertstabilsten und entwicklungsähigsten Nutzungsprofile** der Steiermark dar.

### 3. BESTANDSGEBÄUDE – SOLIDE SUBSTANZ, FLEXIBLE STRUKTUR

#### Gebäudecharakter

- **Wohn- und Geschäftshaus**
- **Baujahr 1995, OG-Ausbau 2012**
- **Massive Bauweise**, guter baulicher Zustand
- Nicht unterkellert, Carportanlage errichtet
- Heizsystem: Ferngas, EG Heizkörper, OG Fußbodenheizung
- Verkehrslage und Konfiguration ermöglichen flexible Nutzungsanpassungen

#### Nutzungsstruktur

- **EG:** Gewerbe- und Büroflächen
- **OG:** 3 Wohnungen unterschiedlicher Größen (modernisiert 2012)
- Gesamtnutzfläche knapp über **520 m<sup>2</sup>** (EG + OG)

#### Ausstattung & Zustand

- Mittlere Ausstattungsqualität, gut erhalten
- Moderne Böden (Vinyl/Fliesen), Putzfassade, solide Ausstattung der Sanitärbereiche
- Putzabplatzungen minimal am Nordbereich

#### Außenbereiche

- Asphaltierte und gepflasterte Zufahrten
- Kundenparkplätze
- Begrünte Freiflächen

## 4. ENTWICKLUNGSPOTENTIAL – STRATEGISCHE CHANCE FÜR INVESTOREN

Die Liegenschaft eröffnet aufgrund ihrer **Widmung als Kerngebiet**, ihrer Form und Lage sowie der vorhandenen Pläne außergewöhnliche Möglichkeiten.

### a) Erweiterung und Nachverdichtung

Der vorhandene Bebauungsplan und die Einreichpläne für ein betreutes Wohnenkonzept zeigen auf:

- Potenzial für **mehrgeschossige Erweiterungen**
- Optimierung und Aufstockung
- Verdichtung längs der Grundstücksachse

### b) Neuprojektierung – Wohn- & Gewerbekomplex

Durch die Dichte **0,5–1,0** sind Neubauprojekte im Stil einer **modernen Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten** realistisch.

### c) Nutzung als Renditeobjekt

Der bestehende Gewerbeanteil + Wohnanteil bildet eine solide Basis für Kapitalanleger.

### d) Ideal für:

- Bauträger
- Gewerbebetriebe
- Ärztezentrum, Bürohaus, Kanzleien
- Betreutes Wohnen oder soziale Einrichtungen
- Service-/Handelsbetriebe mit geringem Emissionsaufkommen

## 5. RISIKOBEURTEILUNG UND WEITERE FAKTOREN

- **Keine Kontamination laut Verdachtsflächenkataster**
- Sanierungsgebiet IM (Emissionen)
- **HQ300–Hochwasserbereich**, aber Bestand seit Jahrzehnten ohne Schadensereignisse
- Keine Gefahrenzonen laut Wildbach & Lawinen
- Solider technischer Zustand ohne Sanierungsstau
- Dienstbarkeit & Pfandrechte im Grundbuch lastenfrei übertragbar

## 6. FAZIT: EINE BESTLAGE FÜR INVESTOREN MIT WEITBLICK

Diese Liegenschaft kombiniert:

- **Attraktives Bestandsobjekt** mit laufenden Mieterträgen
- **Hohes Entwicklungspotenzial** durch Kerngebiet-Widmung
- **Top-Lage mit hervorragender Erreichbarkeit**
- **Solide Bausubstanz** und gute Marktverankerung
- **Bebauungsdichte 0,5–1,0** – ideal für Aufstockung, Verdichtung und Neuprojektierung
- **Lückenlose technische & rechtliche Dokumentation**

Damit zählt das Objekt zu einem der spannendsten **Mischobjekte mit Aufwertungschance** im Raum Leibnitz/Südsteiermark.

## 8. ANFRAGE & BERATUNG – IMM0FUCHSGRUPPE

Wir begleiten Investoren im **One-Stop-Shop**:

- Standortanalyse
- Entwicklungsszenarien
- Finanzierungsstruktur über die Finanzfuchsgruppe

- Projektkonzeption & Wirtschaftlichkeitsanalysen
- Verkaufs- & Vermietungskonzept

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap