

**\*\*\* Kapitalanlage oder Eigennutzung – vielseitiges  
Gewerbeobjekt mit Potenzial \*\*\***



**Objektnummer: 3812/349**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lafnitzweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8292 Neudau
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	330,00 m²
Zimmer:	6,50
Heizwärmebedarf:	C 98,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.090,91 €
Betriebskosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

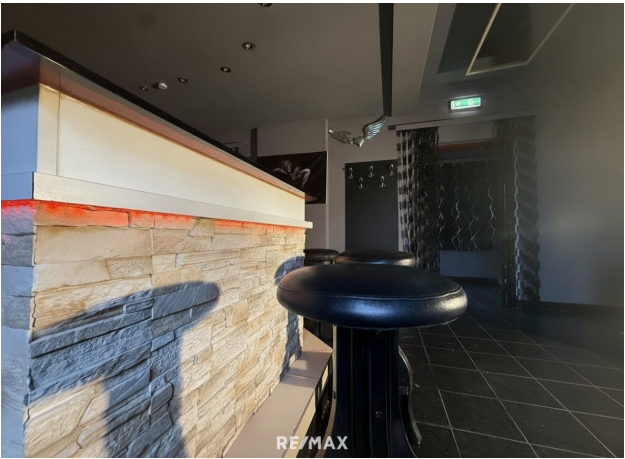
## Ihr Ansprechpartner



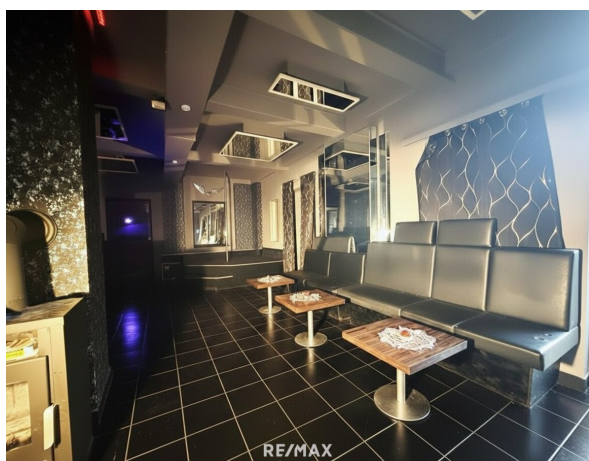
**Denise Engelmaier**

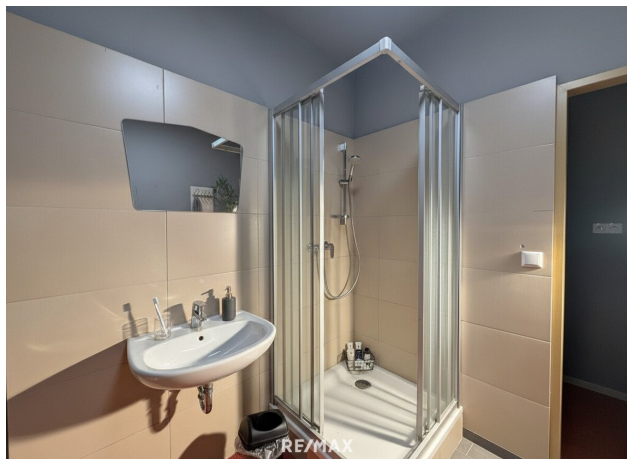
RE/MAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg





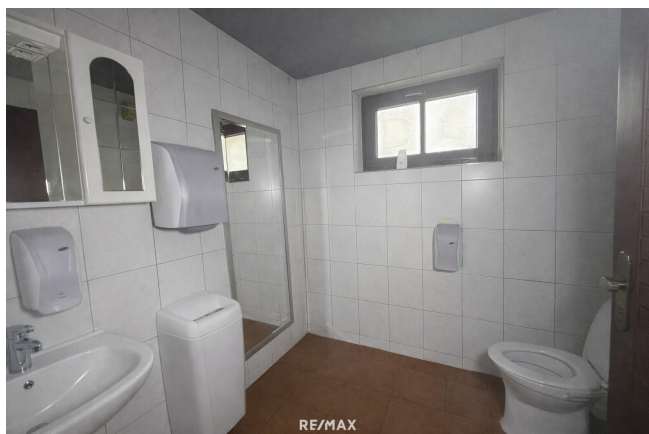
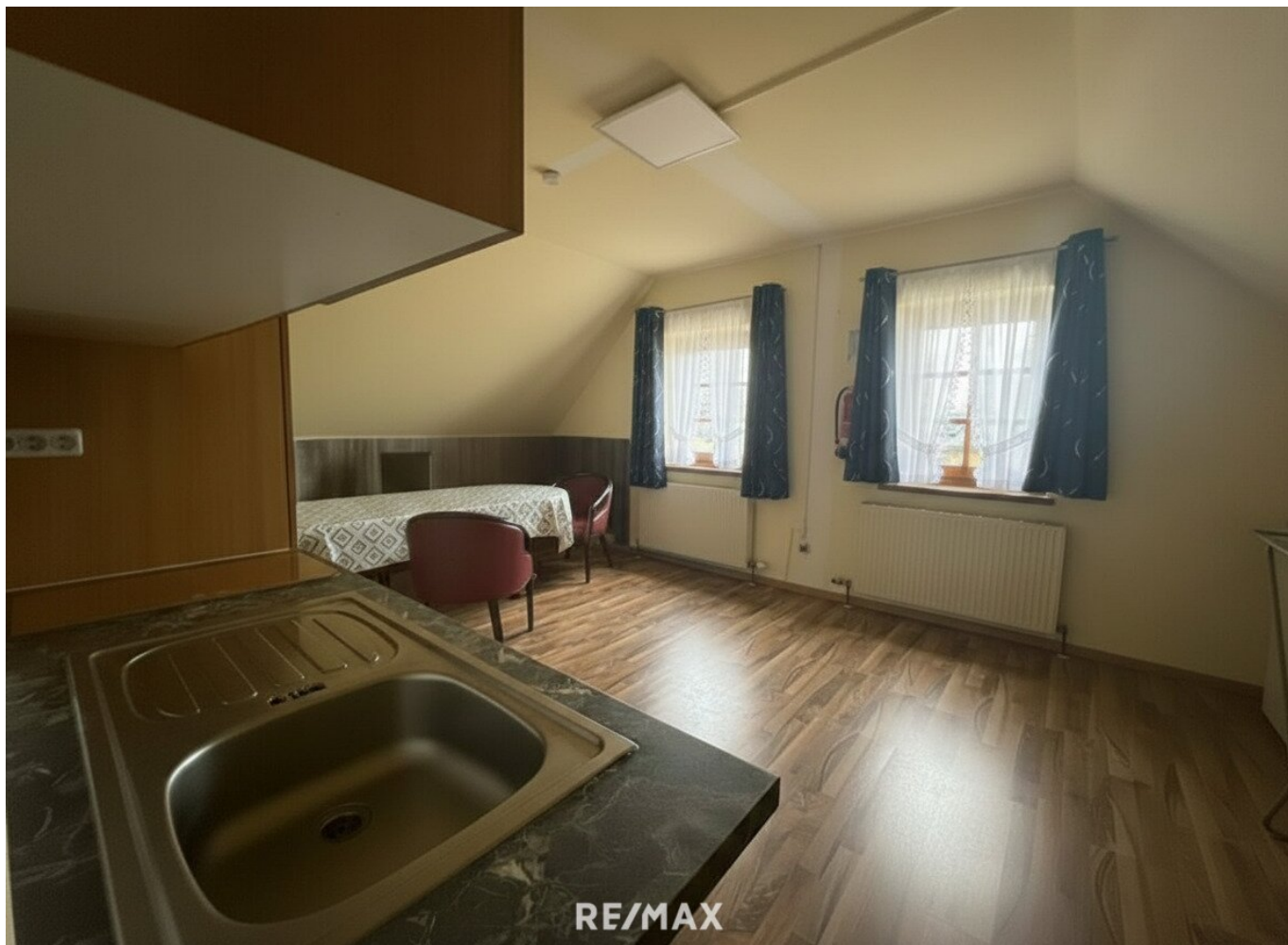
















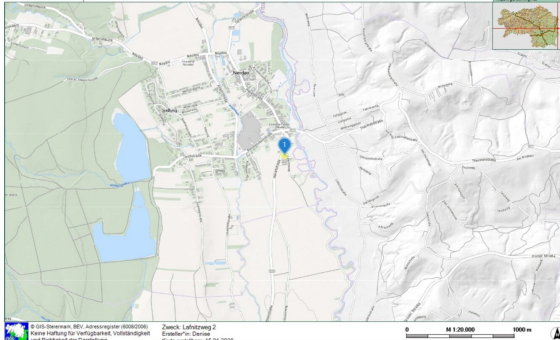




© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Lafnitzweg 2  
Ersteller\*in: Denise  
Karte erstellt am: 15.01.2026

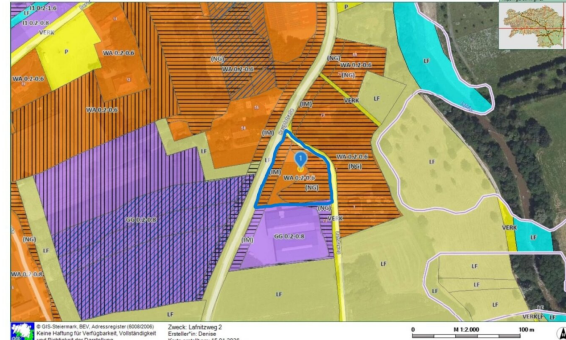
0 M 1:1.000 50 m



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Lafnitzweg 2  
Ersteller\*in: Denise  
Karte erstellt am: 15.01.2026

0 M 1:20.000 1000 m



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Lafnitzweg 2  
Ersteller\*in: Denise  
Karte erstellt am: 15.01.2026

0 M 1:2.000 100 m



Lafnitzweg 2 Neudau

KARTENDETAILS  
**Hochwasserrisikozonierung**

Legende & Infos anzeigen

Adresse

Lafnitzweg 2, 8292 Neudau

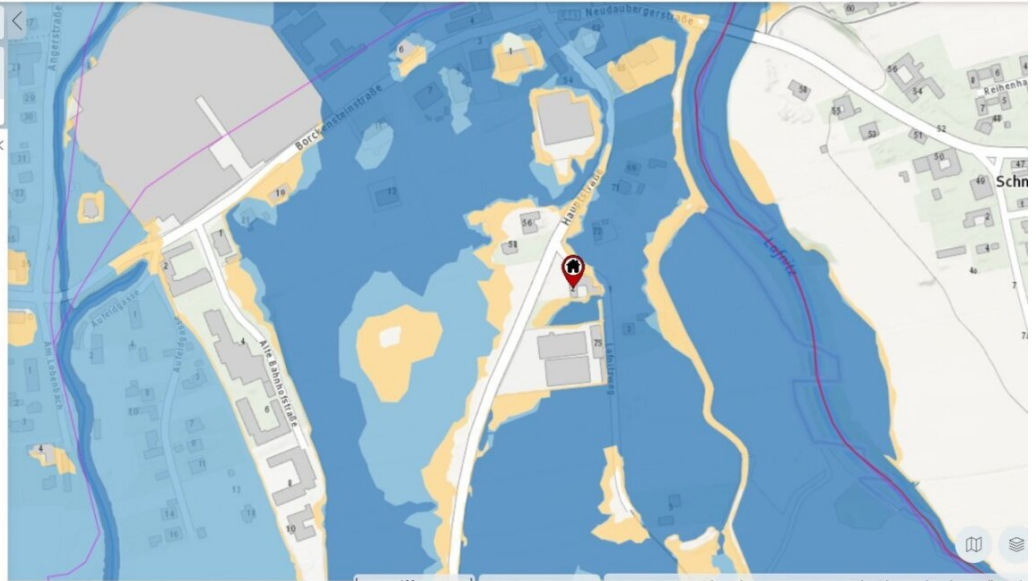
Geonamen

Lafnitzwald (Gebiet < 2 km Länge)

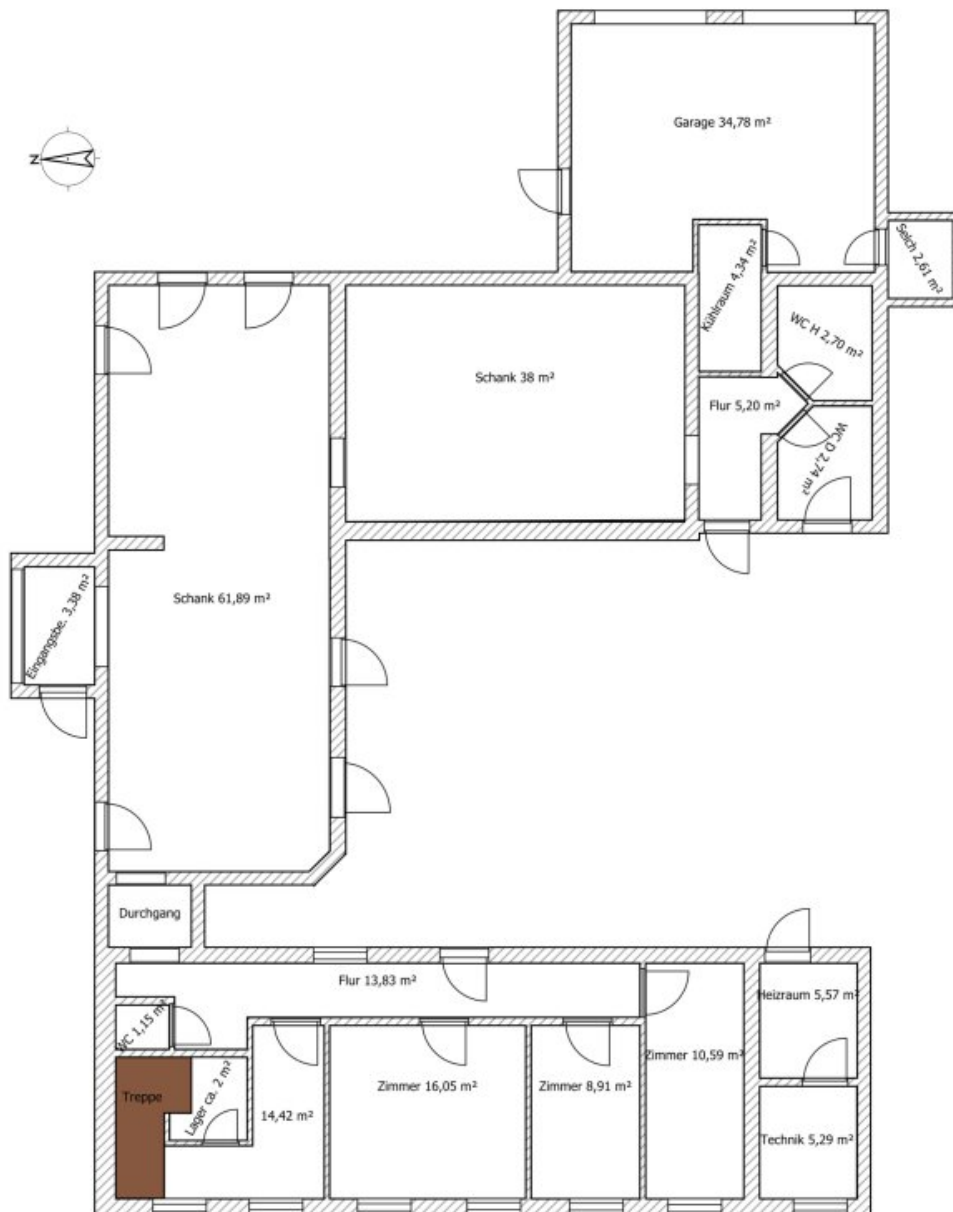
© GeoAdressen Professional GeoMagis (Ö. Post AG, BEV)  
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025  
© BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025

Zoom auf Suchergebnisse

Ausblenden







schematische Darstellung - Skizze ohne Gewähr

## Objektbeschreibung

### Exklusives Gewerbeobjekt mit hohem Potenzial – Neudau

**Kaufpreis:** 360.000 € | **Betriebskosten:** ca. 1.500 €/Jahr | **Mieteinnahmen:** ca. 21.000 €/Jahr inkl. Steuern

**Nutzfläche:** ca. 300 m<sup>2</sup> | **Grundstück:** 1.318 m<sup>2</sup> | zusätzlich 1.500 m<sup>2</sup> Baugrundstück angrenzend im Preis inkl.

**Adresse:** Lafnitzweg 2, 8292 Neudau

### Kurzbeschreibung

Dieses attraktive Gewerbeobjekt ist derzeit als Bordell vermietet und bietet sofortige Einnahmen. Die großzügige Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> ist flexibel nutzbar für Gewerbe, Hospitality oder Projektentwicklung. Das angrenzende 1.500 m<sup>2</sup> Baugrundstück eröffnet zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten.

### Highlights:

- 3 Zimmer für das Bordellgewerbe (2 mit Dusche, 1 mit Badewanne)
- Obergeschoss: externe Küche und Badezimmer mit Badewanne
- Offener Barbereich mit Sitzlounge und Bar-Lounge im Außenbereich
- Öl-Heizung, Heizofen, Doppelgarage
- Selch, Weingarten, große Parkfläche
- Mietvertrag kündbar für Eigennutzung

### Lage & Infrastruktur:

- Ländlich attraktive Lage in Neudau, gute Anbindung an L411/L435



- Nahversorgung, Schule, Kindergarten und medizinische Versorgung in der Nähe
- Freizeitmöglichkeiten: Radwege, Sportplätze, Hallenbad

### **Fazit:**

Investoren profitieren von sofortigen Mieteinnahmen, während Eigennutzer die volle Flexibilität für ein eigenes Projekt haben. Erweiterungsflächen und die großzügige Raumaufteilung bieten ideale Voraussetzungen für Wachstum und individuelle Nutzung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <3.250m

Einkaufszentrum <7.250m

#### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <3.250m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap