

***** 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 m ²
Zimmer:	6,50
Heizwärmebedarf:	C 98,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.090,91 €
Betriebskosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

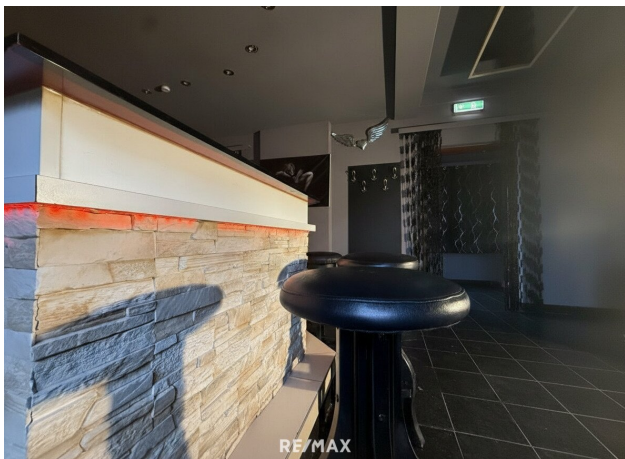
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

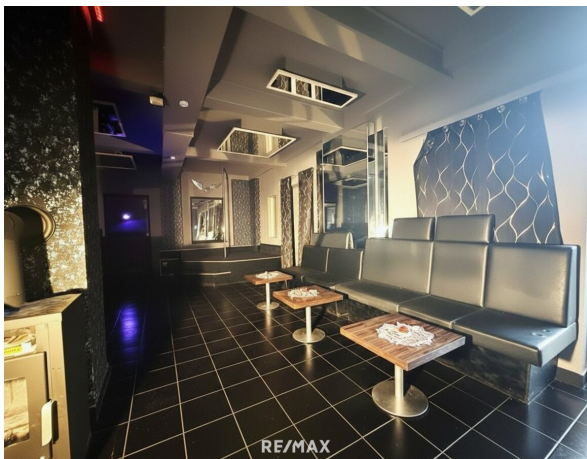
Ihr Ansprechpartner

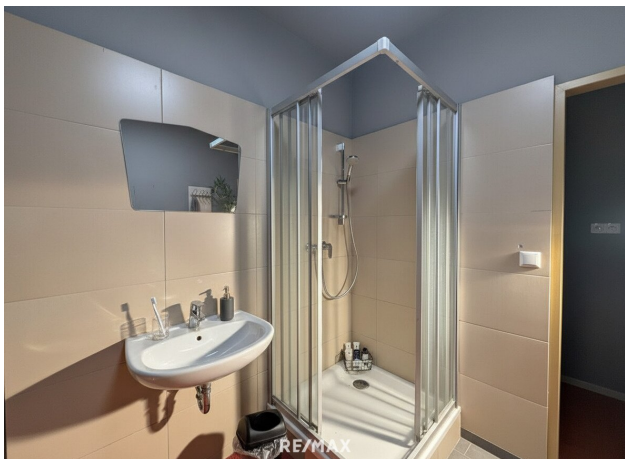


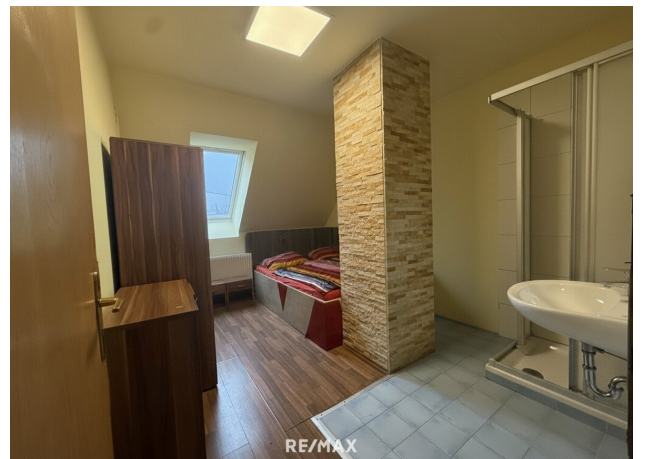
Denise Engelmaier

REMAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg



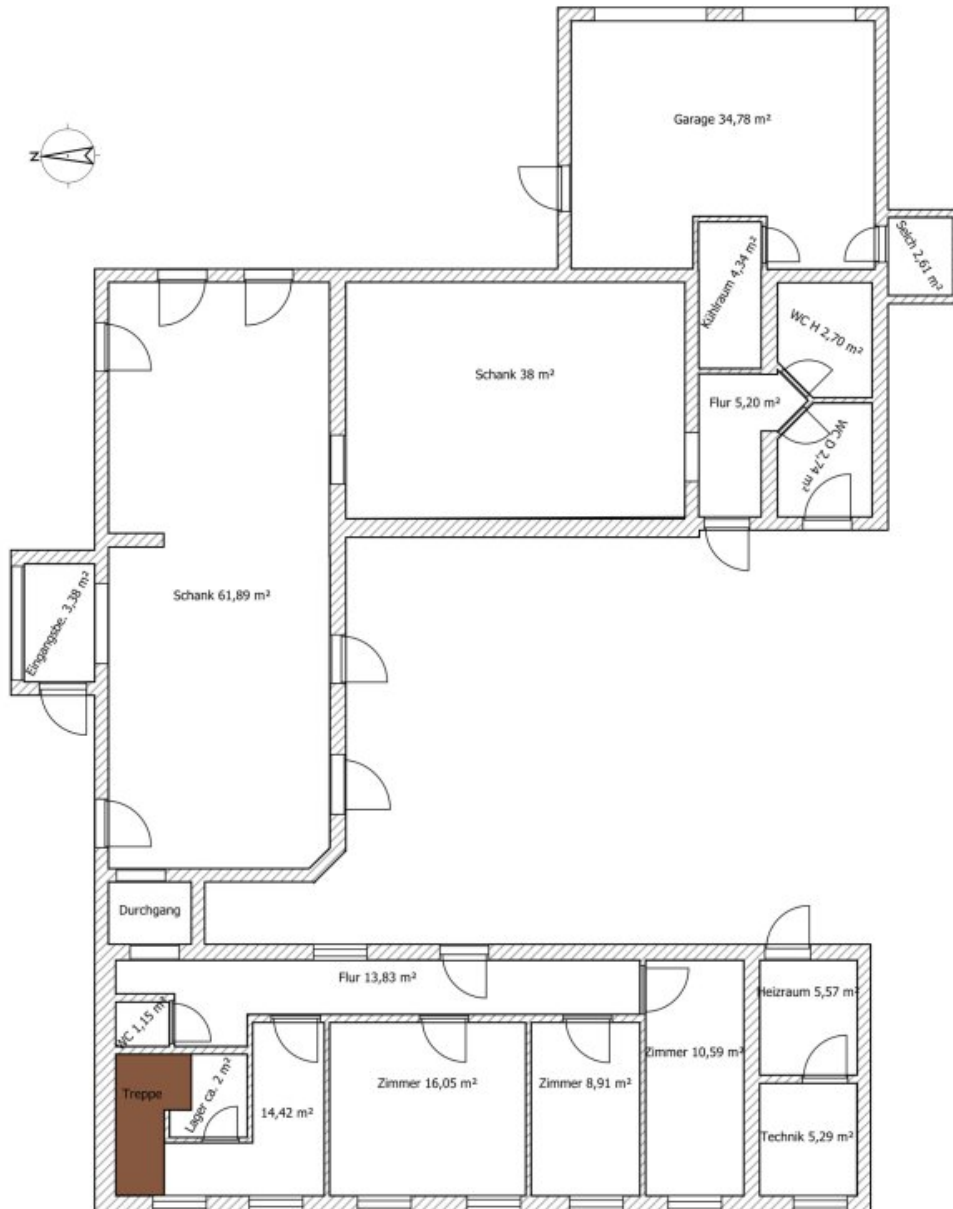












schematische Darstellung - Skizze ohne Gewähr

Objektbeschreibung

Exklusives Gewerbeobjekt mit hohem Potenzial – Neudau

Kaufpreis: 360.000 €

Betriebskosten: ca. 1.500 € / Jahr

Nutzfläche: ca. 300 m²

Grundstück: 1.318 m² mit bestehendem Objekt | zusätzlich 1.500 m² Baugrundstück angrenzend im Preis inkl.

Adresse: Lafnitzweg 2, 8292 Neudau, Steiermark, Österreich

Einleitung

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt bietet stabile Mieteinnahmen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und signifikantes Entwicklungspotenzial. Derzeit ist das Objekt als Bordell vermietet, wodurch sofortige Mieteinnahmen erzielt werden können. Ob als renditestarkes Investment oder für Eigennutzer nach Kündigung des bestehenden Mietvertrags – hier können Sie ein außergewöhnliches Projekt verwirklichen.

Highlights auf einen Blick

- **Renditeobjekt mit stabilen Einnahmen:** ca. 21.000 € p. a. inkl. Steuern
- **Derzeitige Nutzung:** Bordellbetrieb
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** vielfältige Gewerbe? bzw. Hospitality? Einsatzbereiche
- **Nutzfläche:** ca. 300 m² – offen, funktional und gut nutzbar
- **Zusätzliches Baugrundstück:** ca. 1.500 m² angrenzend zur Erweiterung
- **Technik & Ausstattung:** Öl? Heizung, Heizofen, Doppelgarage

- **Extras & Besonderheiten:** große Außenfläche, Selch, Weingarten, Gastgarten
- **Attraktive Lage:** Infrastruktur in der Marktgemeinde Neudau verfügbar

Detaillierte Objektbeschreibung

Barbereich & Gastronomische Fläche

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offener Barbereich mit modernen Sitzlounges und einer Bar?Lounge im Außenbereich. Getrennte Toiletten und ein Holzheizofen sorgen für Komfort und Atmosphäre – ideal für Gastronomie, Barbetrieb oder Veranstaltungsflächen.

Räumliche Aufteilung – Schlafzimmer & Wohnbereiche

Zimmer für das Bordellgewerbe:

- **Zimmer 1:** mit **Dusche im Zimmer**
- **Zimmer 2:** mit **Dusche im Zimmer**
- **Zimmer 3:** mit **Badewanne im Zimmer**

Obergeschoss:

- **Externes Badezimmer mit Badewanne**
- **Küche** (externer Bereich im Obergeschoss)
- **2 Schlafzimmer**, eines davon inkl. Dusche

- Zugang zu einem Dachboden, der noch ausgebaut werden kann

Diese Aufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für den Betrieb, Personalbereich oder Projektumgestaltung.

Technik & Infrastruktur

- **Heizung:** Öl?Heizung (ca. 1.000 L Tank, Verbrauch ca. 100 L/Woche)
- **Zusätzliche Wärme:** Holz?Heizofen
- **Doppelgarage** für Fahrzeuge und Lager
- **Weingarten** als zusätzlicher Wertbestandteil
- **Selch** – vielseitig nutzbar
- **Parkfläche** direkt am Objekt

Keller & Ausbaupotenzial

- **Keller:** Lagerraum für Vorräte, Technik oder Archiv
- **Dachboden:** Ausbaufähig – zusätzliche nutzbare Fläche möglich

Potenzial & Flexibilität

- **Mietvertrag kündbar für Eigennutzer:** Volle Flexibilität zur Eigennutzung
- **Vielseitige Nutzung:** Gewerbe, Hospitality, Projektentwicklung, Umwandlung in andere Konzepte

- **Erweiterungspotenzial:** Großes angrenzendes Baugrundstück (ca. 1.500 m²) für Neubau oder Ausbau

Lage & Infrastruktur – Neudau (Lafnitzweg 2)

Die Marktgemeinde **Neudau** im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld zeichnet sich durch eine ländlich gut erschlossene Lage mit regionaler Infrastruktur aus.

Öffentliche Infrastruktur & Versorgung:

- Marktgemeindeamt mit Verwaltung und Bürgerservice vor Ort
- Nahversorgung: Lebensmittel, Bäckerei, Bank, Post
- Medizinische Grundversorgung mit niedergelassenen Ärzten

Bildung & Betreuung:

- Volksschule und Mittelschule
- Gemeindekindergarten

Mobilität & Verkehr:

- Regionale Straßenanbindung an L411 und L435 mit Verbindung zu überregionalen Verkehrsachsen

Freizeit & Umgebung:

- Radwege (Lafnitz-Radweg), Sportplätze, Hallenbad und Spielplätze

Fazit / Ihr Nutzen

Dieses Objekt vereint eine attraktive Rendite, hohe Flexibilität in der Nutzung und erhebliches Entwicklungspotenzial. Es eignet sich sowohl für Investoren, die sofortige Einnahmen erzielen möchten, als auch für Eigennutzer mit Visionen für ein exklusives Projekt.

Ihre Vorteile:

- Sofortige Einnahmen durch bestehende Vermietung als Bordell
- Großzügige Nutzfläche mit funktionaler Raumaufteilung
- Erweiterungsmöglichkeiten durch angrenzendes Baugrundstück
- Umfassende regionale Infrastruktur und ländlich attraktive Lage
- Kann sofort in Betrieb genommen werden, ohne größere Renovierung

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