

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



RE/MAX

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Heizwärmebedarf:	C 98,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.090,91 €
Betriebskosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

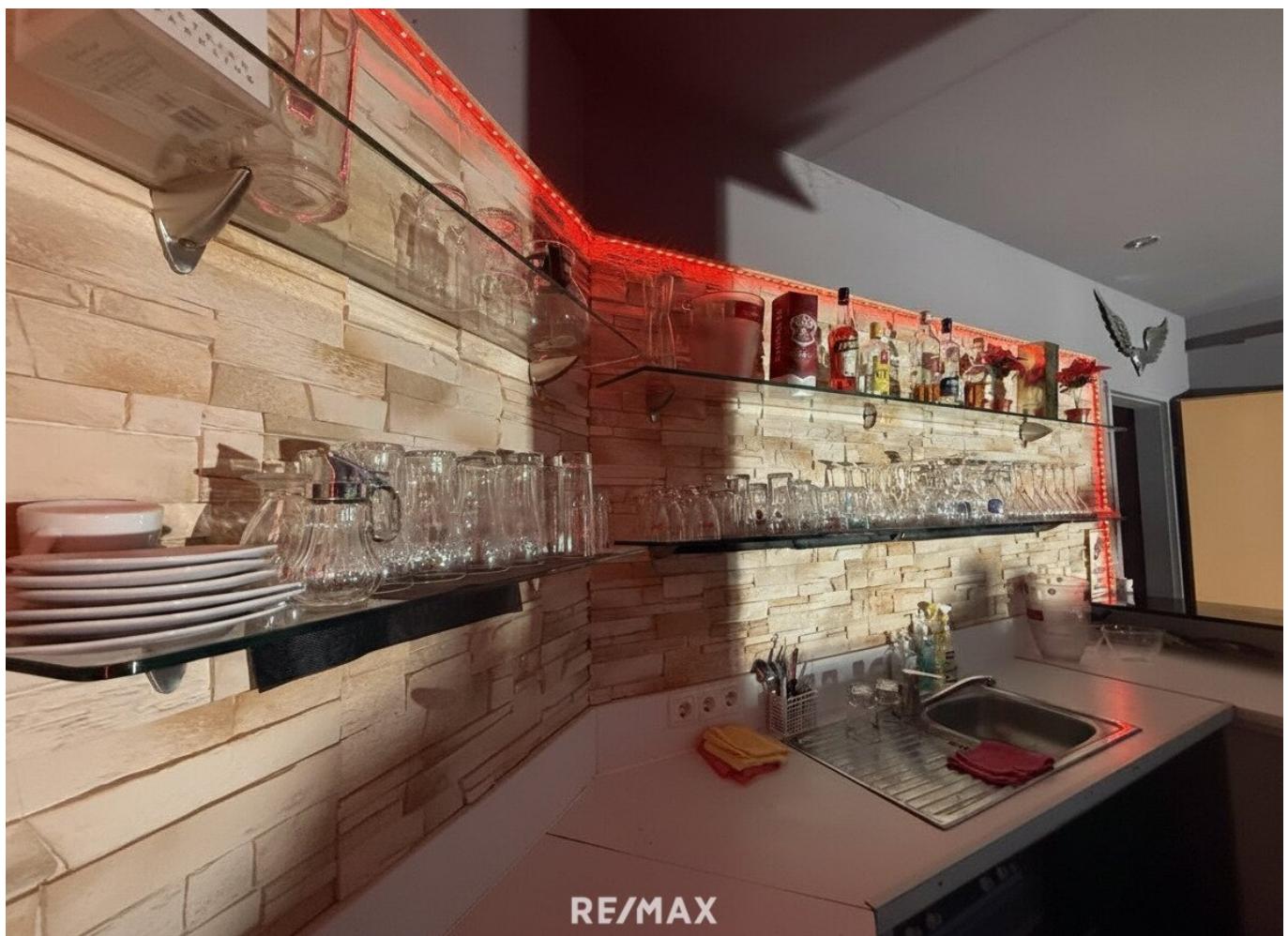
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

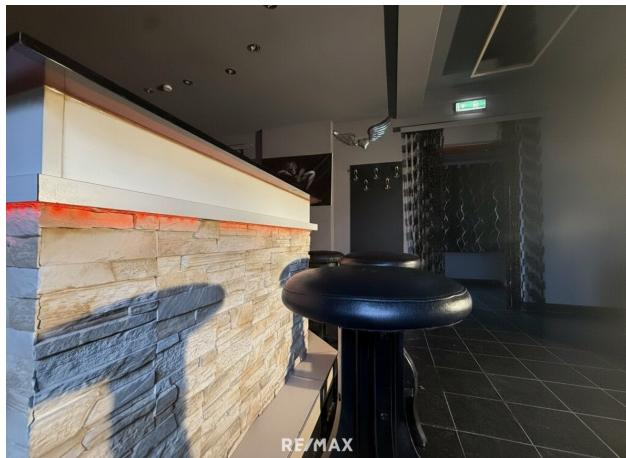


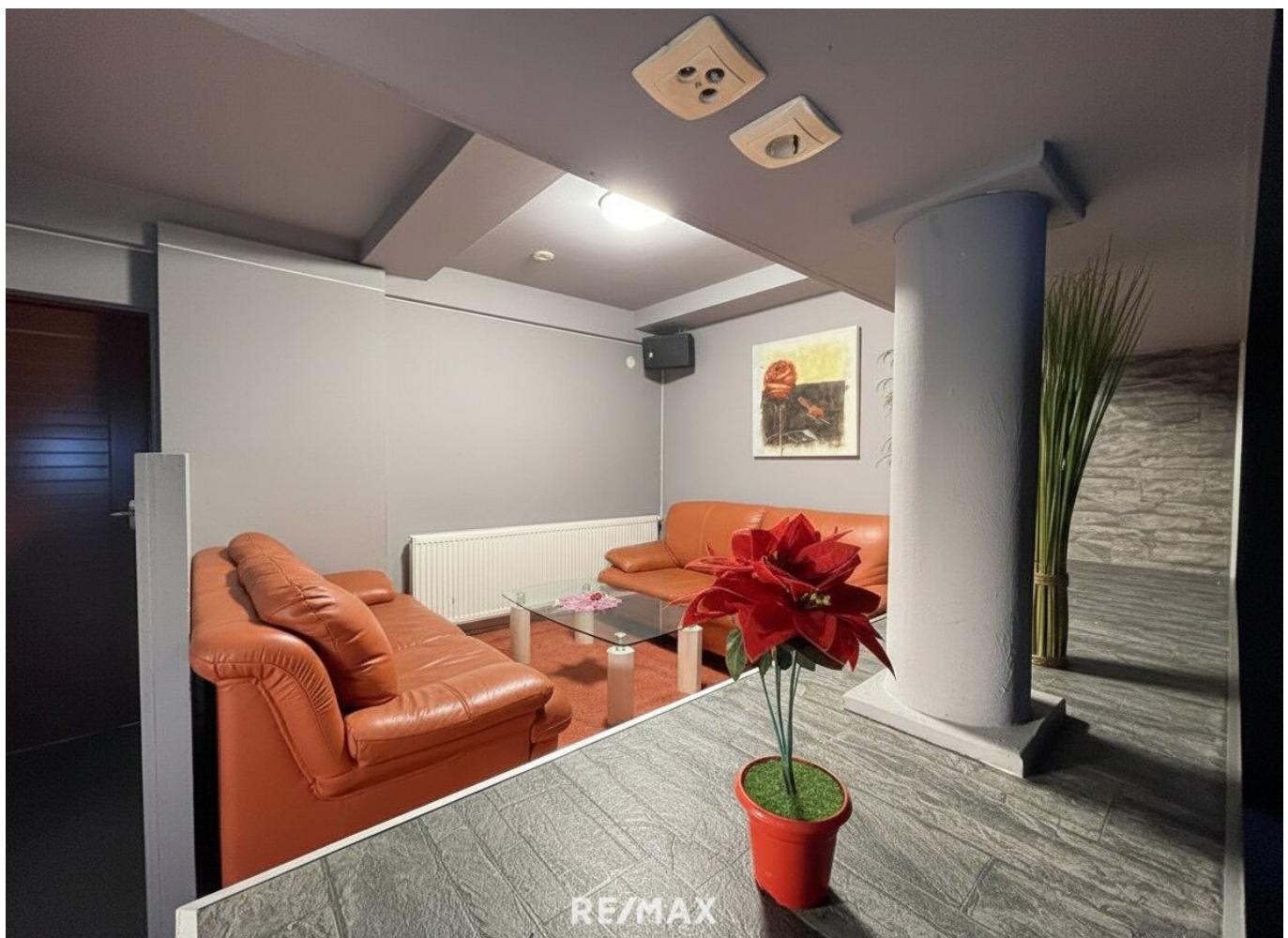
**Denise Engelmaier**

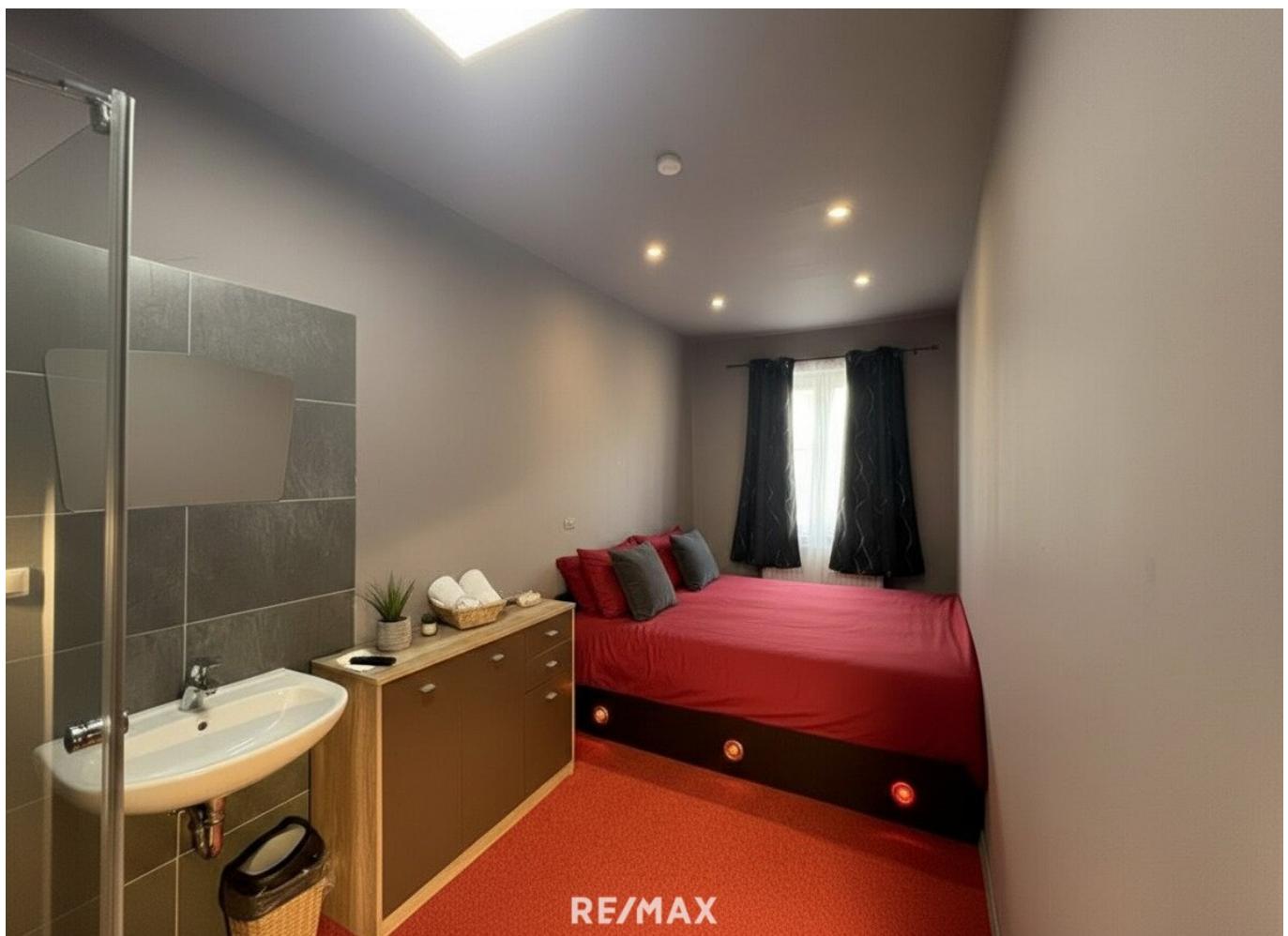
RE/MAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg

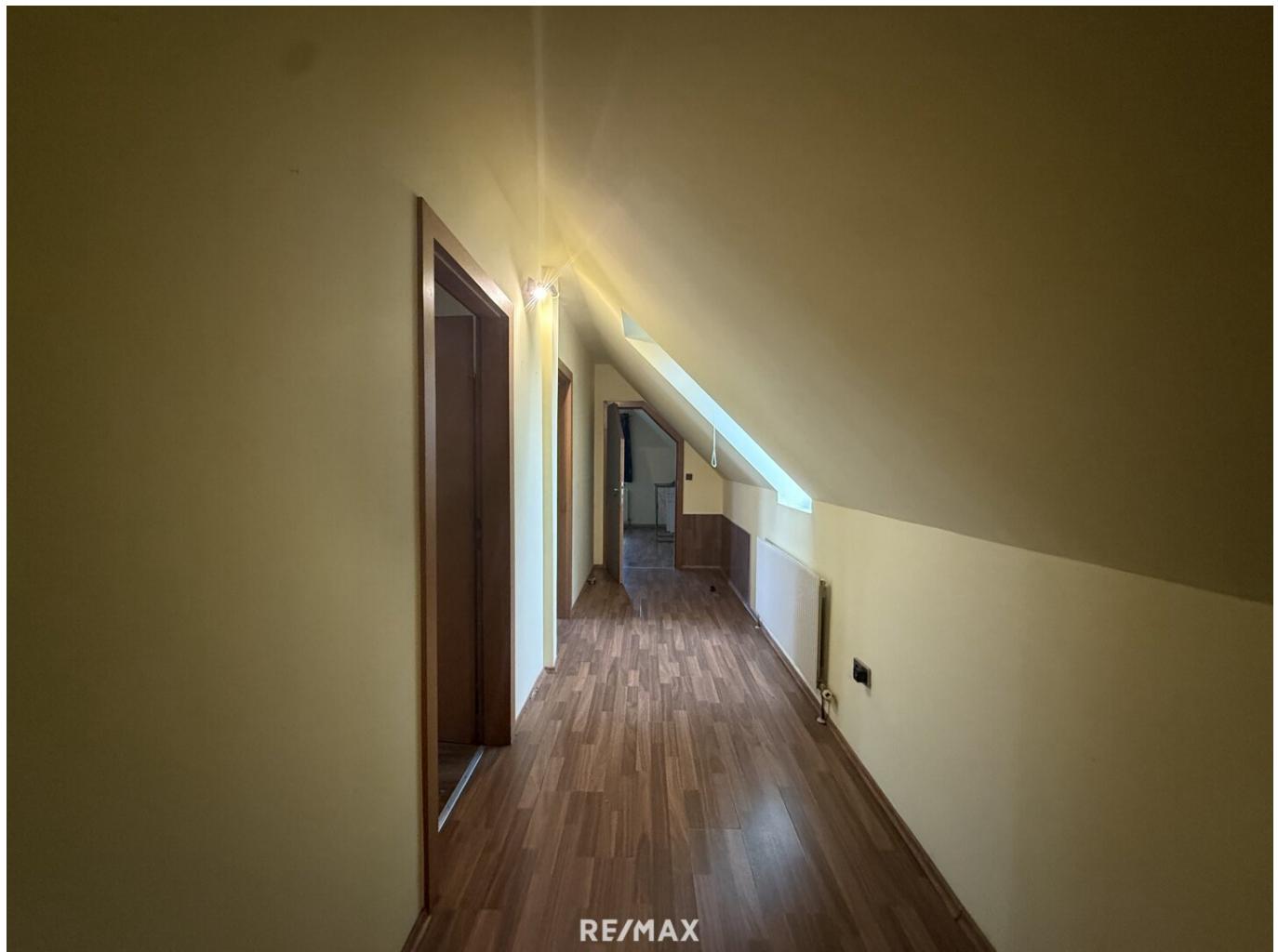


RE/MAX









RE/MAX



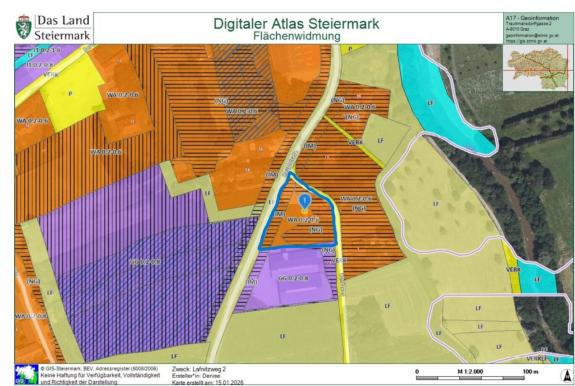
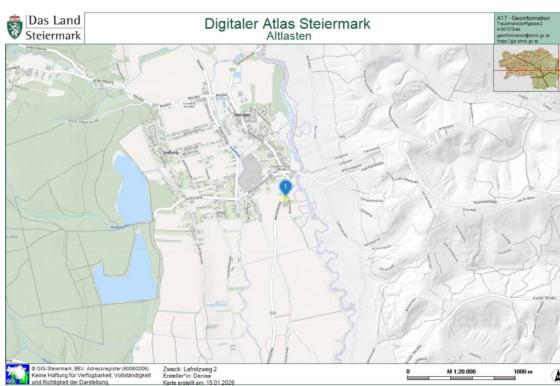
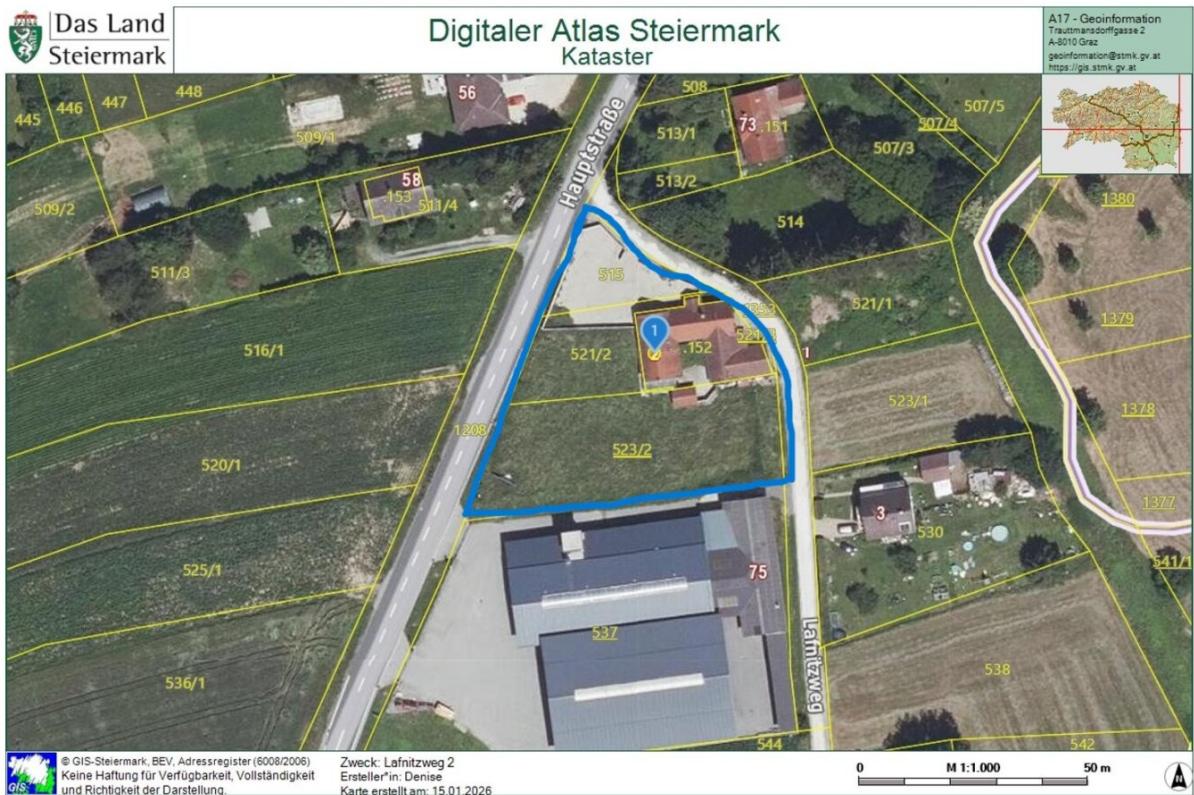
RE/MAX

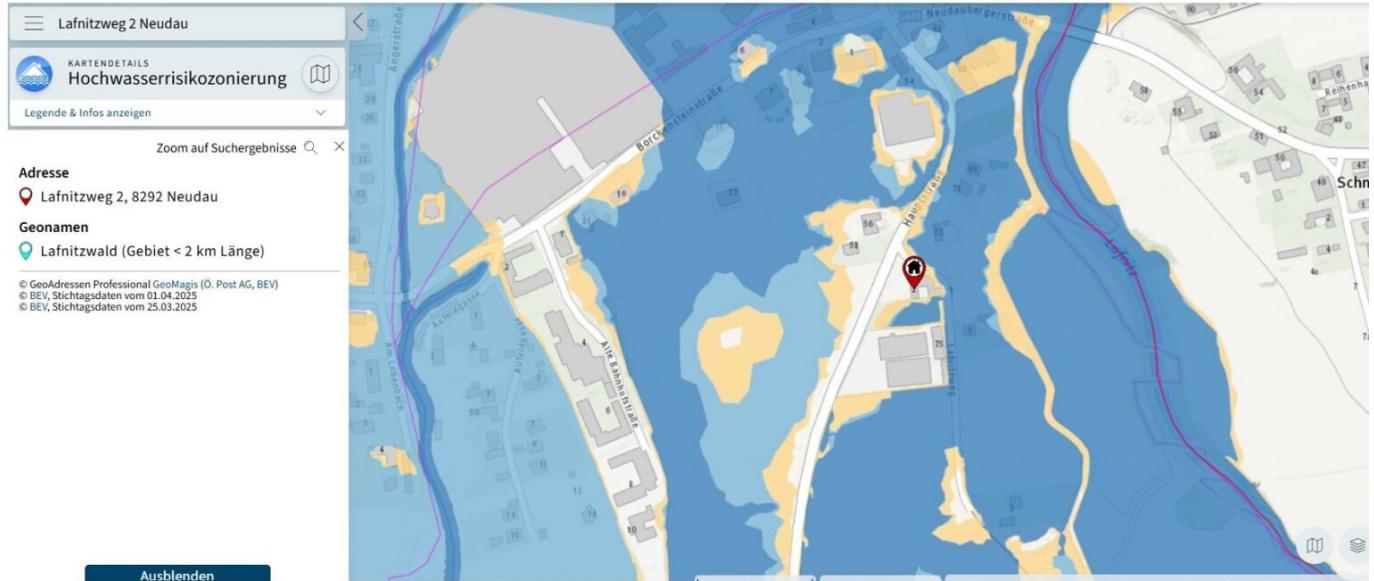


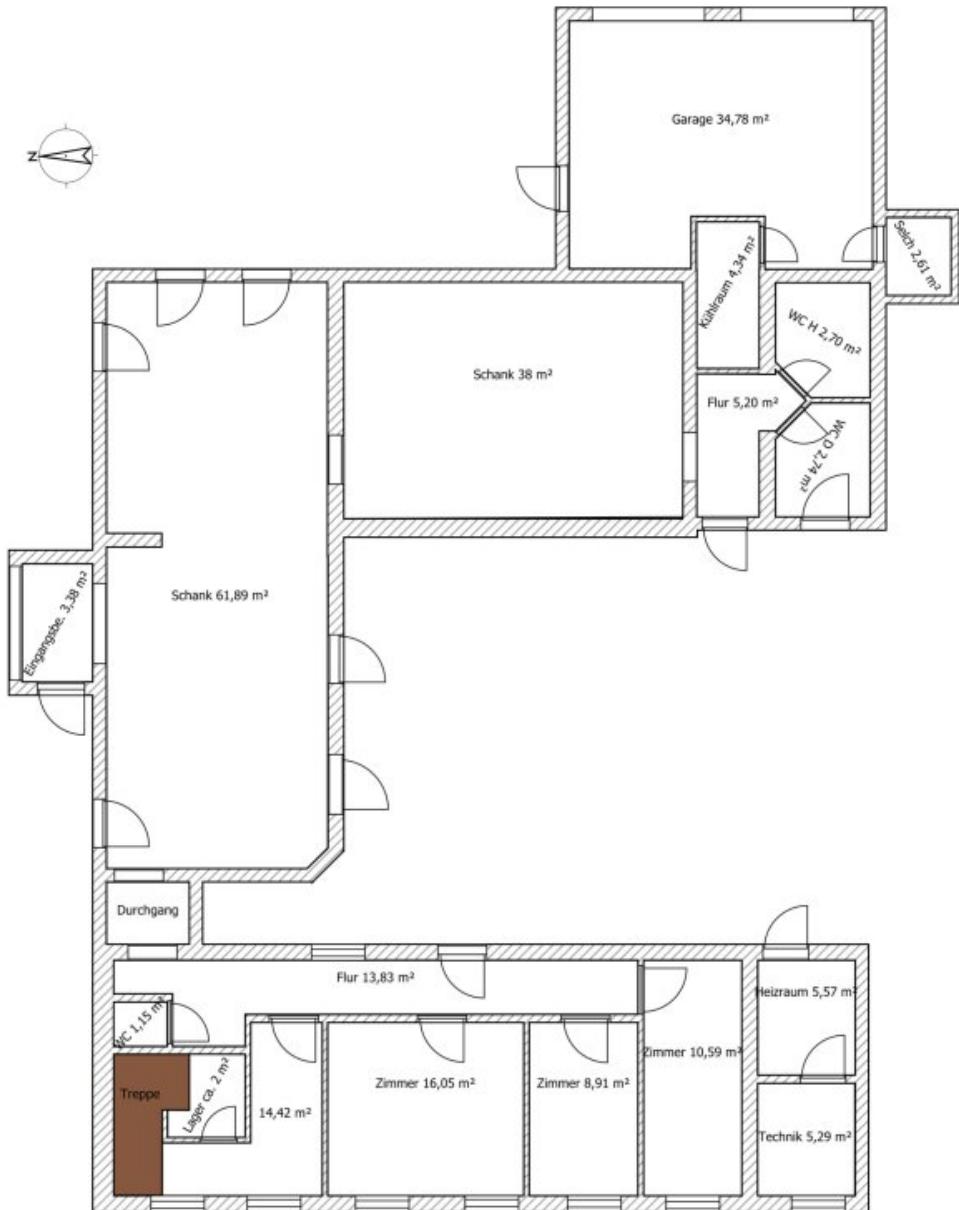
RE/MAX











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 Sitzlounges 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