Widmung KG, perfekte Lage, Erweiterungspotenzial, solider Bestand!



Objektnummer: 5874/202

Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8472 Vogau
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m²
Nutzfläche:	516,92 m²
Lagerfläche:	140,00 m²
Bürofläche:	193,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,62
Kaufpreis:	1.099.900,00 €
Kaufpreis / m²:	2.127,80 €

Ihr Ansprechpartner



Klaus Haberfellner

IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.
Feldkirchner Straße 11-15
8054 Seiersberg

T 06645294627
H 06645294627

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


Trabass
Farbspritzgeräte
Pumpentechnik
www.trabass.at
HERICH
GAS
WASSER
HEIZUNG
VIESMANN











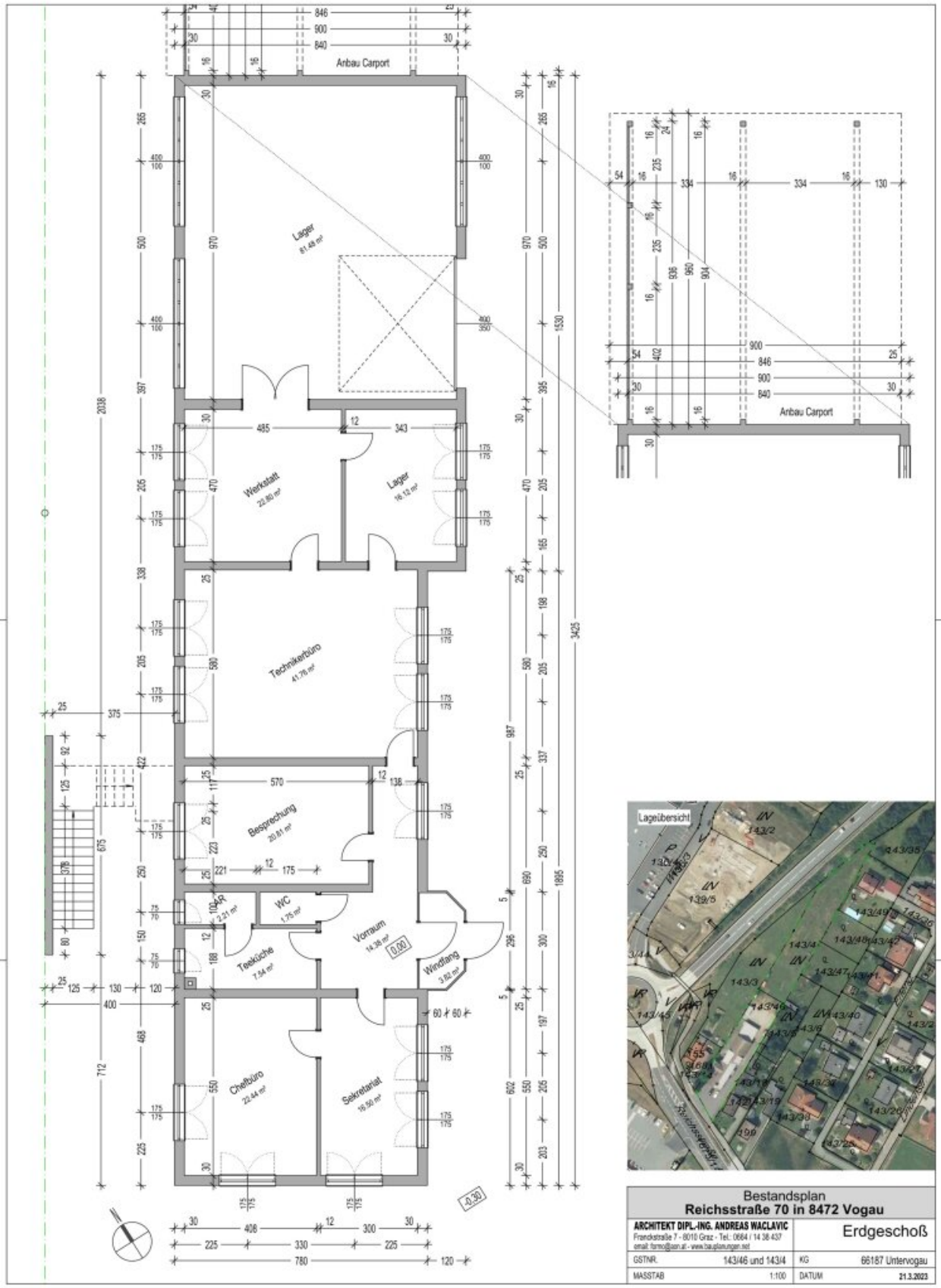


Bestandsplan
Reichsstraße 70 in 8472 Vogau

ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC
Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437
email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net

Lageübersicht

GSTNR.	143/46 und 143/4	KG	66187 Untervogau
MASSTAB	1:500	DATUM	21.3.2023

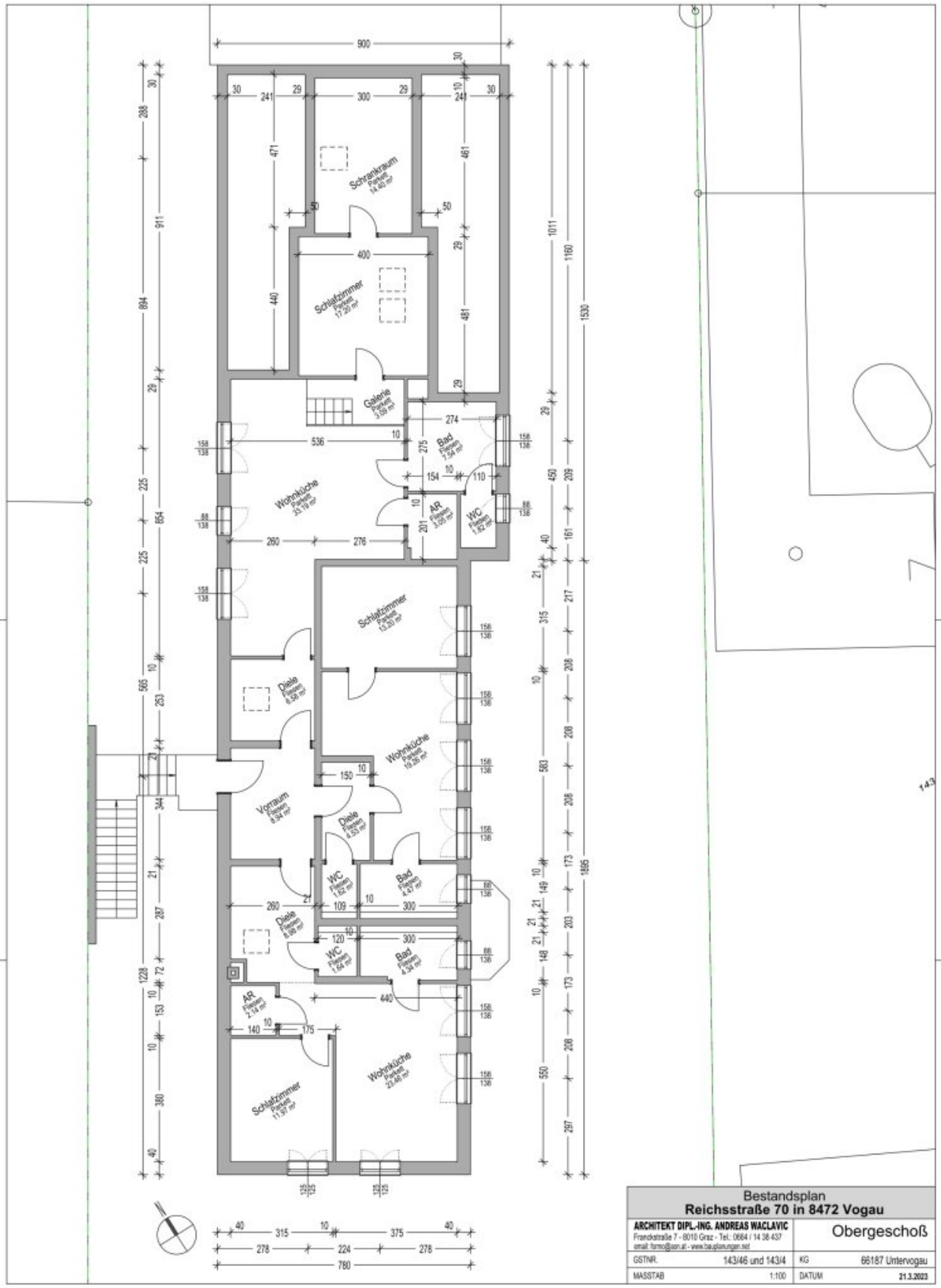


Bestandsplan
Reichsstraße 70 in 8472 Vogau

ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC
Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437
email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net

Erdgeschoß

GSTNR.	143/46 und 143/4	KG	66187 Untervogau
MASSTAB	1:100	DATUM	21.3.2023



Bestandsplan
Reichsstraße 70 in 8472 Vogau

ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC Franckstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437 email: formo@aon.at - www.bauplanungen.net	Obergeschoß
GSTNR. 143/46 und 143/4	KG 66187 Untervogau
MASSTAB 1:100	DATUM **21.3.2023**

Objektbeschreibung

MISCHOBJEKT MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL – WOHNEN & GEWERBE IN BESTLAGE AN DER

REICHSSTRASSE VOGAU!

3.255 m² 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 m² 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 m²

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 entwicklungsfähigsten Nutzungsprofile der Steiermark

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 m² (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.

7. ANFRAGE & BERATUNG

Wir begleiten Investoren im One-Stop-Shop:

Standortanalyse

Entwicklungsszenarien

Finanzierungsstruktur über die Finanzfuchsgruppe

Projektkonzeption & Wirtschaftlichkeitsanalysen

Verkaufs- & Vermietungskonzept

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sonstige Angaben

ACHTUNG: Aus Diskretion und um die Privatsphäre der Eigentümer zu bewahren, werden nähere

Informationen zum Objekt erst nach schriftlicher Anfrage erteilt. Die Anfrage muss die vollständigen Angaben wie

folgt beinhalten: Name, Adresse, Telefonnummer, Email.

Hinweis: Alle Angaben lt. Eigentümer, ohne Gewähr. Geplante Nutzungen können genehmigungspflichtig sein

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