Exklusives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Vorau – vielseitig, großzügig, einzigartig



Objektnummer: 5953/471

Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8250 Vorau
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	392,00 m²
Nutzfläche:	1.085,00 m²
Verkaufsfläche:	420,00 m²
Zimmer:	14,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	420,00 m²
Keller:	167,00 m²
Heizwärmebedarf:	176,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,27
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	95,77 €
Heizkosten:	500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





ARU ALLES RUND UM IMMOBILIEN

Persönliche Beratung, individuelle Betreuung und professionelle Vermarktung

Starten Sie jetzt mit uns!

www.aruimmobilien.com












BLUMAUER Mode



























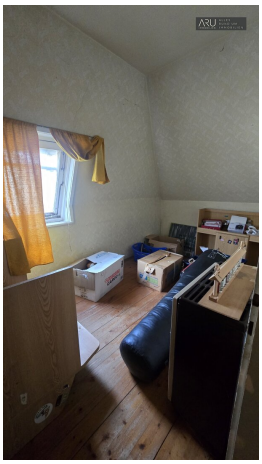




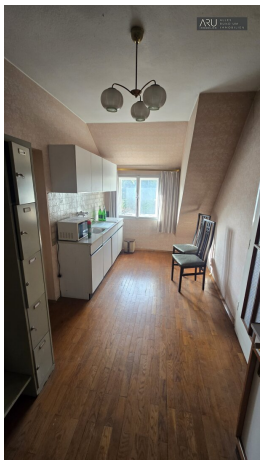




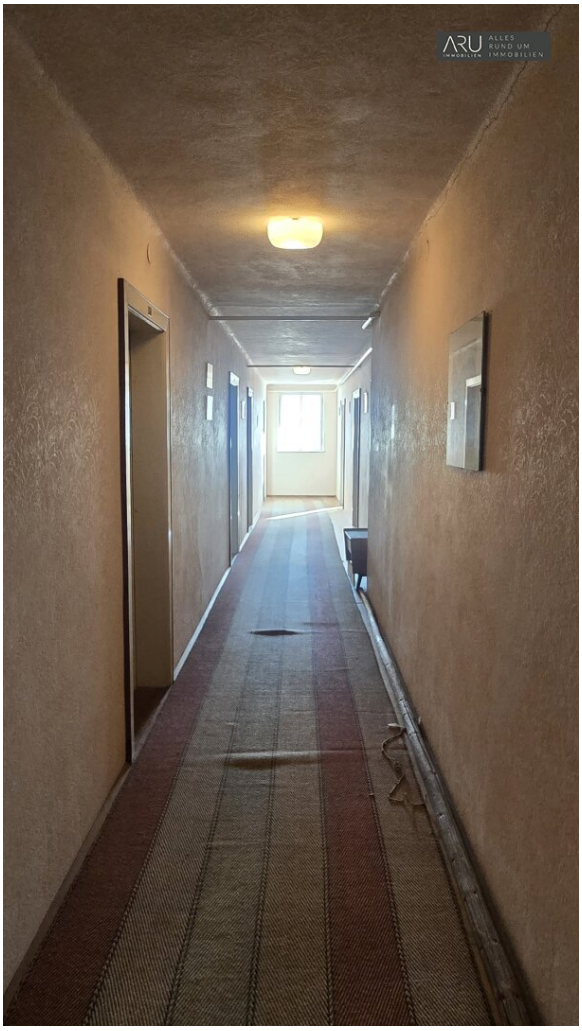


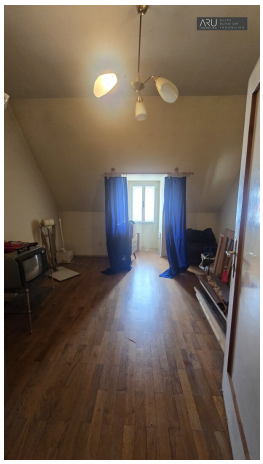




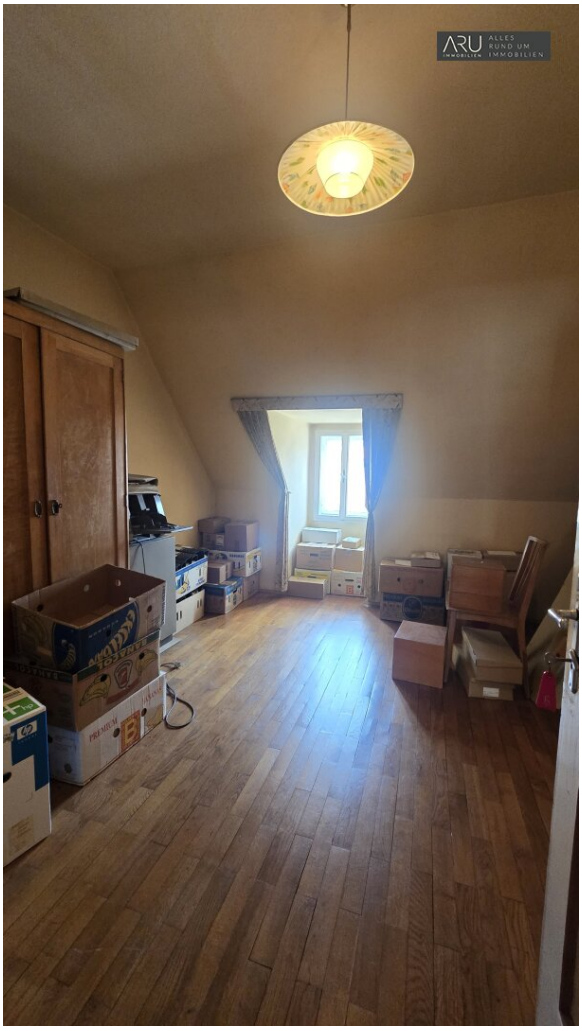


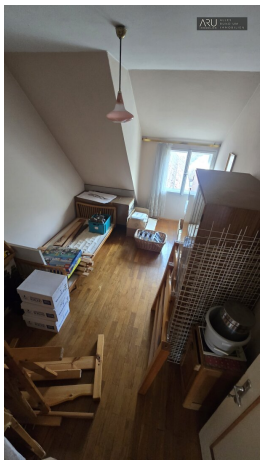



























REDUZIERT
REDUZIERT
SCHNAPPCHEN









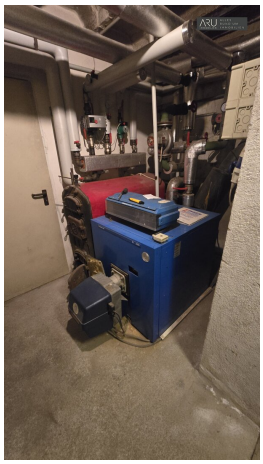





















kurz
LANG



Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Vorau wartet eine Immobilie auf dich, die mehr kann als nur „Wohnen“.

Mitten im charmanten Ortskern von Vorau präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren oder Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten.

Auf einer großzügigen **Verkaufsfläche von ca. 420 m²** im Erdgeschoss eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Einzelhandel, Praxis, Büro oder Dienstleistung. Die zentrale Lage garantiert beste Sichtbarkeit und Frequenz.

In den oberen Etagen befindet sich das beeindruckende Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rund **392 m²**, verteilt auf **14 Zimmer**. Die Raumaufteilung bietet maximale Flexibilität – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur teilweisen Vermietung.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete **Wintergarten**, der nahtlos in die großzügige **Terrasse (ca. 175 m²)** übergeht. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder laden Gäste zu geselligen Abenden ein. Die integrierte **Grillstation** macht diesen Bereich zu einem echten Mittelpunkt für Lebensqualität und Genuss.

Der **Garten mit ca. 420 m²** bietet zusätzlich Raum für Erholung, Spiel oder individuelle Gestaltungsideen.

Eine Immobilie mit Seltenheitswert – großzügige Flächen, flexible Nutzung und eine Top-Lage vereinen sich hier zu einem Objekt mit enormem Potenzial.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap