

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 Voralpe
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	392,00 m ²
Nutzfläche:	1.085,00 m ²
Verkaufsfläche:	420,00 m ²
Zimmer:	14,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	420,00 m ²
Keller:	167,00 m ²
Heizwärmebedarf:	176,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,27
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	95,77 €
Heizkosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











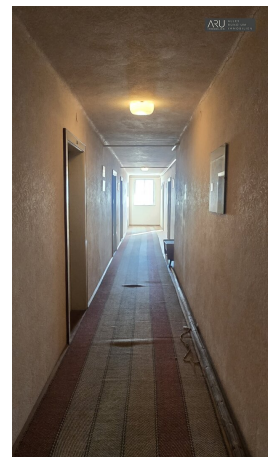
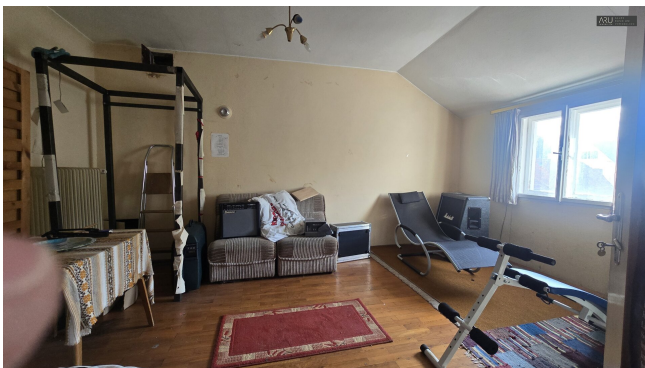


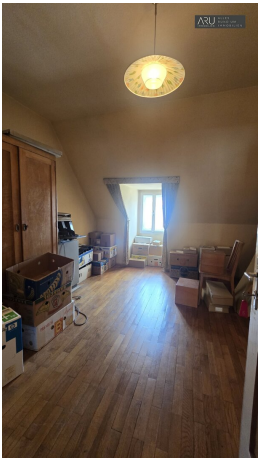


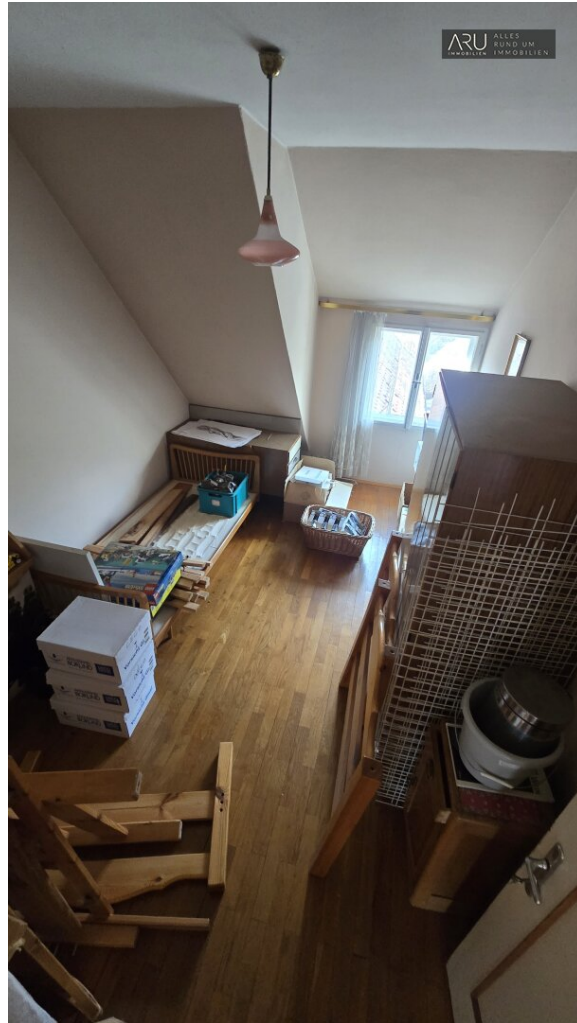


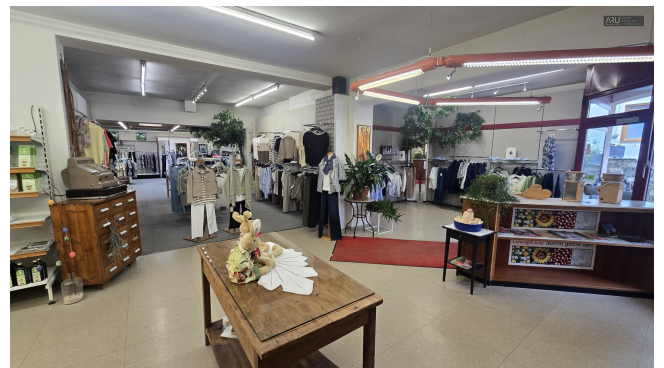




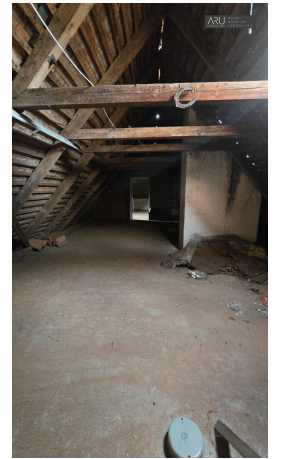






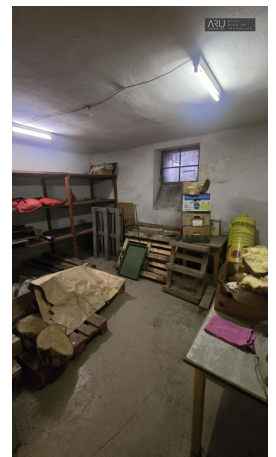
















Objektbeschreibung

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