

## Investmentchance in Judenburg – Wohn- & Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial in Top Lage



**Objektnummer: 6409/674**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burggasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Nutzfläche:	283,00 m <sup>2</sup>
Keller:	47,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 266,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,48
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elke Nina Resch

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

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



















## Objektbeschreibung

### Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Judenburg

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Judenburg. Die Kombination aus bestehender Vermietung im Geschäftsbereich und den darüberliegenden Wohneinheiten bietet eine solide Grundlage für Anleger. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie durch mögliche Modernisierungen und Anpassungen weiteres Entwicklungspotenzial. Sowohl Investoren als auch Eigennutzer mit zusätzlicher Mieteinnahme profitieren von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Objekts.

### Objektbeschreibung

Das Gebäude überzeugt durch seine zentrale und gut frequentierte Lage direkt an der Hauptstraße. Das Geschäftslokal im Erdgeschoss profitiert von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit.

Die Geschäftsfläche ist derzeit vermietet und sorgt somit für laufende Einnahmen. Dies macht das Objekt besonders interessant für Anleger, die sofort von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Die darüberliegenden Wohnbereiche befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoss und sind über einen gemeinsamen Stiegenaufgang erreichbar. Beide Wohneinheiten verfügen über unterschiedliche Raumaufteilungen und Ausstattungsdetails. Dadurch ergeben sich vielseitige Möglichkeiten für Modernisierungen und individuelle Anpassungen, wodurch zusätzliches Entwicklungspotenzial geschaffen werden kann.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss Geschäftslokal ca 99 m<sup>2</sup>

Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Geschäftsfläche mit guter Sichtbarkeit zur Burggasse. Im hinteren Bereich befindet sich ein separater Behandlungsraum, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Fläche ist aktuell vermietet und generiert laufende Einnahmen.

In den oberen Stockwerken befinden sich zwei Wohneinheiten. Der Zugang zu diesen erfolgt über den auf der Rückseite des Hauses gelegenen Eingang, von dem aus beide Wohnungen über ein gemeinsames Stiegenhaus erreichbar sind.

### **1. Obergeschoss Wohneinheit ca 90 m<sup>2</sup>**

Die Wohneinheit im ersten Obergeschoss bietet eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal als eigenständige Wohnung.

- Vorraum
- Küche
- Zwei Zimmer
- Zwei Badezimmer mit WC

### **2. Obergeschoss Wohneinheit ca 93 m<sup>2</sup>**

Die Wohneinheit im zweiten Obergeschoss überzeugt durch eine großzügige Wohnatmosphäre und besondere Ausstattungsdetails.

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Küche inklusive Einbauküche
- Abstellraum
- Badezimmer mit Sauna
- Separates WC

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen

Der Kachelofen sorgt für eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre und stellt ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieser Wohnung dar.

## **Ausstattung und Technik**

- Öl Zentralheizung
- Heizraum und Öltanks im Keller (Keller ca 47 m2)
- Kachelofen im Wohnzimmer der oberen Wohneinheit

## **Highlights**

- Zentrale Lage in Judenburg
- Direkte Hauptstraßenlage neben dem Gericht
- Bestehendes Mietverhältnis im Geschäftslokal
- Sofortige Einnahmen für Anleger
- Kombination aus Wohnen und Gewerbe
- Zwei Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Potenzial für Modernisierung und Wertsteigerung

## **Zustand**

Das Gebäude stammt aus einem älteren Baujahr und bietet dadurch interessante Möglichkeiten für Modernisierung und individuelle Anpassungen. Durch gezielte Renovierungsmaßnahmen kann zusätzliches Wertsteigerungspotenzial realisiert werden.

## **Fazit**

Dieses Wohn und Geschäftshaus stellt eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar, die von einer zentralen Lage und bestehenden Mieteinnahmen profitieren möchten. Gleichzeitig bietet die Immobilie ausreichend Potenzial für Weiterentwicklung und Wertsteigerung.

Die Kombination aus Gewerbefläche im Erdgeschoss und zwei möglichen Wohneinheiten in den Obergeschossen schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten und macht dieses Objekt zu einer interessanten Investition.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <7.750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap