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 m²
Keller:	47,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 266,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	83,00 €
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.


LANDGARTEN






WC






































NATUR STÜBERL







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 m2

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 m2

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 m2

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