

***** Ihr neuer Erfolgsstandort: Vielseitiges Geschäftshaus mit attraktiver Wohnfläche im Herzen von Kapfenberg *****



13 Aussenansicht

Objektnummer: 3812/145

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	310,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 225,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Infos zu Preis:	

Die angegebenen Betriebskosten stammen aus dem Jahr 2022.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

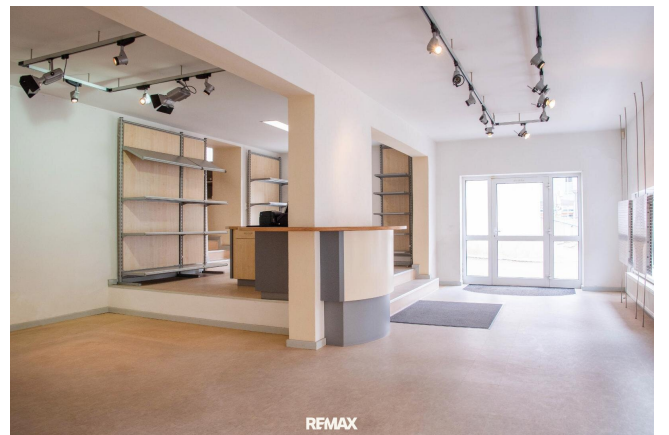


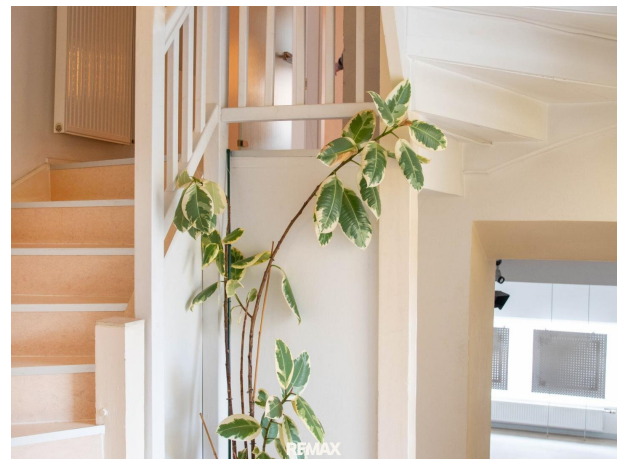
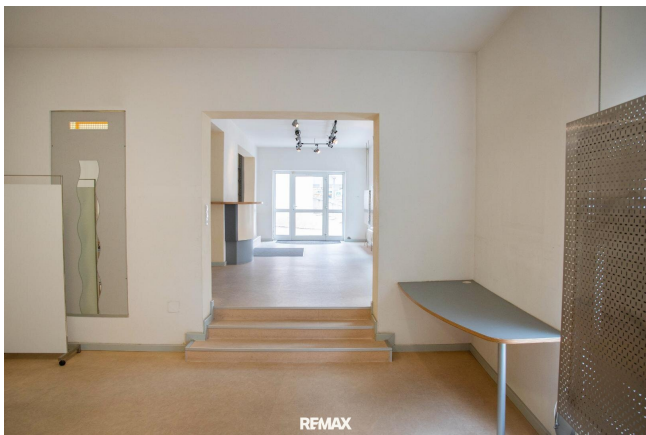
Denise Engelmaier

REMAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg

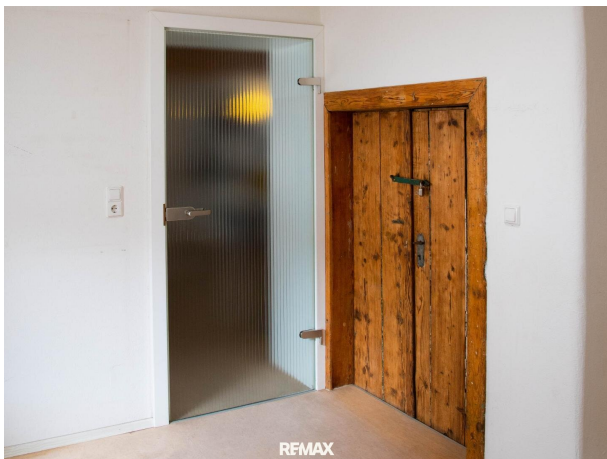
H +43 664 357 60 21

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









Objektbeschreibung

In absoluter Toplage im Herzen von Kapfenberg, direkt gegenüber dem Kino und mit hervorragender Sichtbarkeit von der Hauptstraße aus, präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Geschäftshaus als seltene Gelegenheit für Investoren, Unternehmer und Projektentwickler.

Das Objekt wurde bisher erfolgreich als Fotostudio sowie Kaffeehaus genutzt und überzeugt durch seine flexible Raumstruktur sowie die Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung.

Eckdaten im Überblick

- Grundstücksgröße: ca. 354 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 310 m²
- Ausbaufähiger Dachboden: ca. 148 m²
- „Weinkeller“ / Kellerbereich: ca. 25 m²
- Garage mit elektrischem Tor

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Im Erdgeschoss erwarten Sie großzügige, helle Verkaufs- und Geschäftsflächen mit optimaler Präsentationsmöglichkeit. Die großen Fensterfronten sorgen für maximale Sichtbarkeit und ein einladendes Ambiente – ideal für Gastronomie, Einzelhandel, Showroom oder kreative Nutzungskonzepte.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit ca. 30 m² Terrasse. Die Wohnräume überzeugen durch ihre Offenheit und besondere Raumhöhe von bis zu 7 Metern im großen Wohnbereich, wodurch ein außergewöhnliches Wohngefühl entsteht.

Der Dachboden bietet zusätzlich erhebliches Ausbaupotenzial von ca. 148 m² und eröffnet weitere Entwicklungsmöglichkeiten – ob zusätzliche Wohneinheiten, Ateliers oder Büroflächen.

Zustand & Sanierungen

Das Gebäude wurde im Jahr 2003 umfassend generalsaniert:

- Neue Fenster und Türen
- Wärmedämmung
- Erneuerung von Gas-, Wasser- und Stromleitungen

Damit präsentiert sich die Liegenschaft in einem soliden, zeitgemäßen Zustand.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen von Kapfenberg – zentral, hoch frequentiert und bestens sichtbar. Die unmittelbare Nähe zum Kino sowie die hohe Fußgängerfrequenz machen diesen Standort besonders attraktiv für Kundenverkehr und Geschäftserfolg.

Besonderheiten

- Zentrale, stark frequentierte Innenstadtlage
- Hohe Sichtbarkeit und Werbewirkung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen & Arbeiten kombinierbar)
- Attraktives Entwicklungspotenzial durch Ausbaureserve
- Garage und zusätzliche Nebenflächen

Kauf- & Finanzierungsoptionen

Der Eigentümer bietet neben dem klassischen Verkauf auch flexible Modelle an:

- Mietkauf / Ratenkauf möglich

- Option zur Miete ebenfalls gegeben

Damit eröffnet sich auch für Investoren mit flexiblen Finanzierungsstrategien eine interessante Gelegenheit.

Förderungsmöglichkeiten:

Die Stadt Kapfenberg unterstützt Investitionen durch großzügige Fördermöglichkeiten, um das Projekt finanziell attraktiv zu gestalten.

Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

? 0664 357 60 21

? d.engelmaier@remax-smart.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap