

## Charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit großem Grundstück in Griffen – vielseitiges Potenzial



Außenansicht 1

**Objektnummer: 141/85720**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9112 Griffen
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 241,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	506.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Mikula**

Rustler Immobilientreuhand

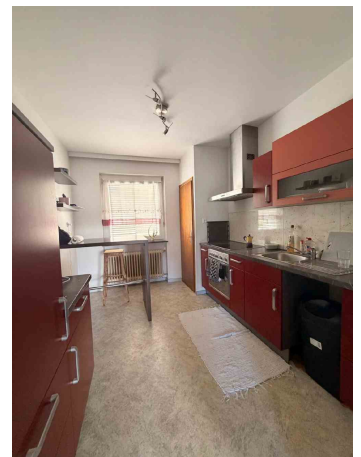
T +43 463 50 20 72337

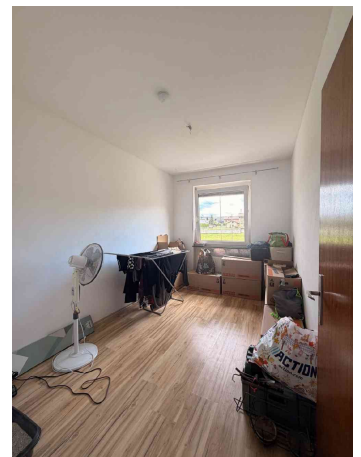
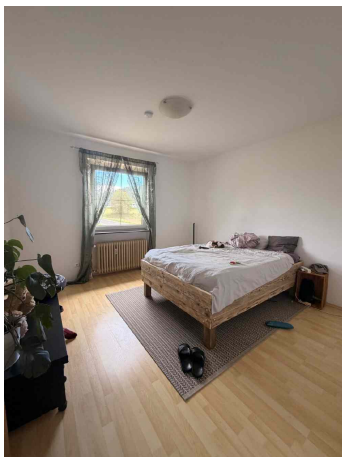
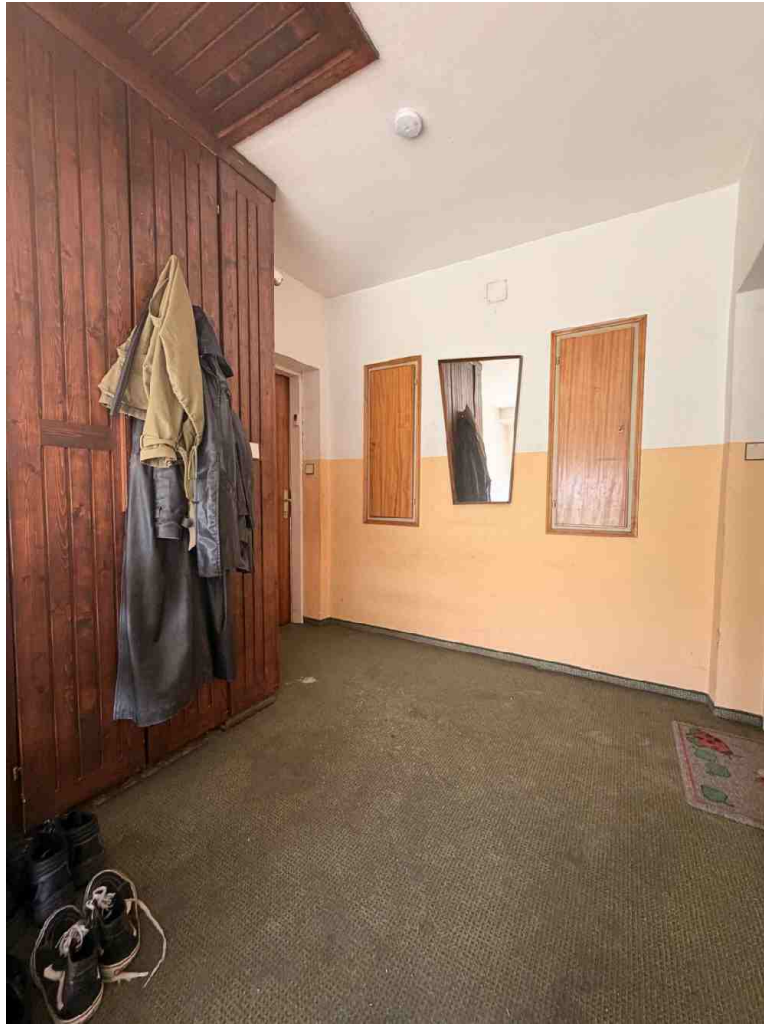
H +43 676 834 34 337

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











## Objektbeschreibung

Charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit großem Grundstück in Griffen – vielseitiges Potenzial für Investoren, Unternehmer oder Eigennutzer

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus in guter Lage von Griffen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die im Jahr 1975 errichtete Liegenschaft bietet eine gesamte Nutzfläche von ca. 325 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit rund 3.100 m<sup>2</sup> Fläche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Geschäftsfläche mit ca. 150 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Gastronomie, Büro, Praxis, Nahversorgung oder andere gewerbliche Nutzungen eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Gastgarten sowie mehrere Parkplätze direkt vor dem Objekt, wodurch eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Gäste gewährleistet ist.

Das Obergeschoss umfasst zwei Wohnungen mit jeweils ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einheiten bieten eine solide Raumaufteilung und verfügen über attraktives Entwicklungspotenzial für Vermietung oder Eigennutzung.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in renovierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltungsideen und nachhaltige Wertsteigerung. Besonders das großzügige Grundstück eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterungen, Freizeitnutzung oder attraktive Außenanlagen.

Highlights der Immobilie:

- Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche im Erdgeschoss
- Gastgarten und mehrere Parkplätze vorhanden
- Zwei Wohnungen mit jeweils ca. 75 m<sup>2</sup> im Obergeschoss
- Gesamtnutzfläche ca. 325 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Grundstück mit ca. 3.100 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1975
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

Diese Immobilie eignet sich ideal für Unternehmer, Investoren oder Käufer mit Visionen, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort kombinieren möchten.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.