

## Historisches Stadthaus mit Bäckerei, Gastronomie und großzügigem Wohnbereich im Herzen von Oberwölz.



**Objektnummer: 1337**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8832 Oberwölz
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	7
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481















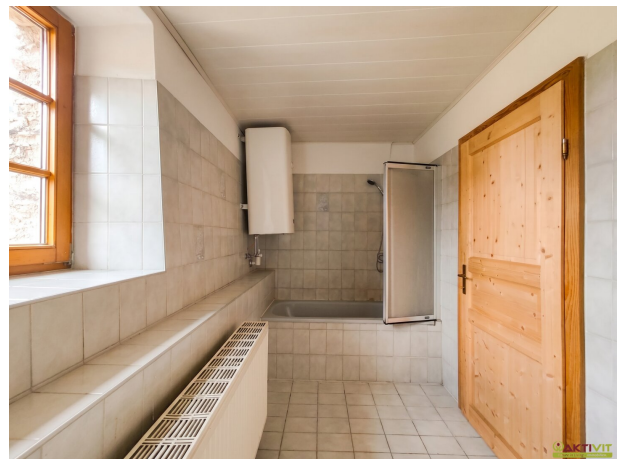










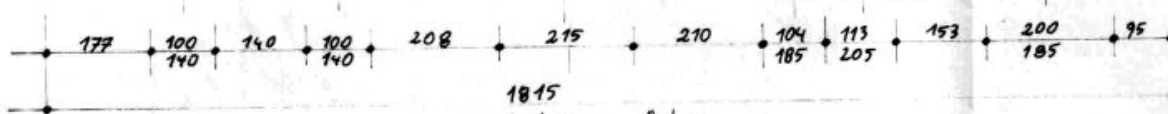
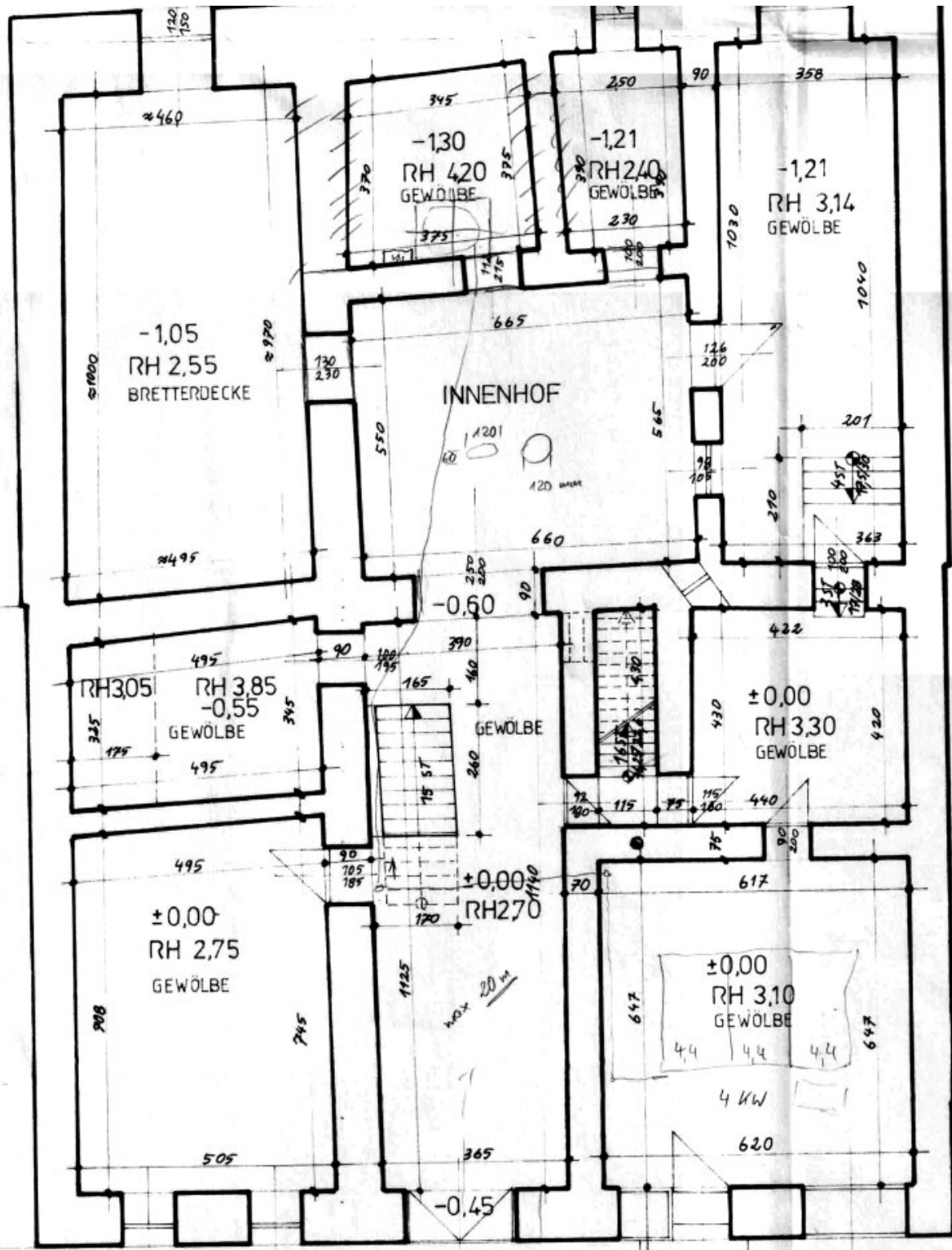




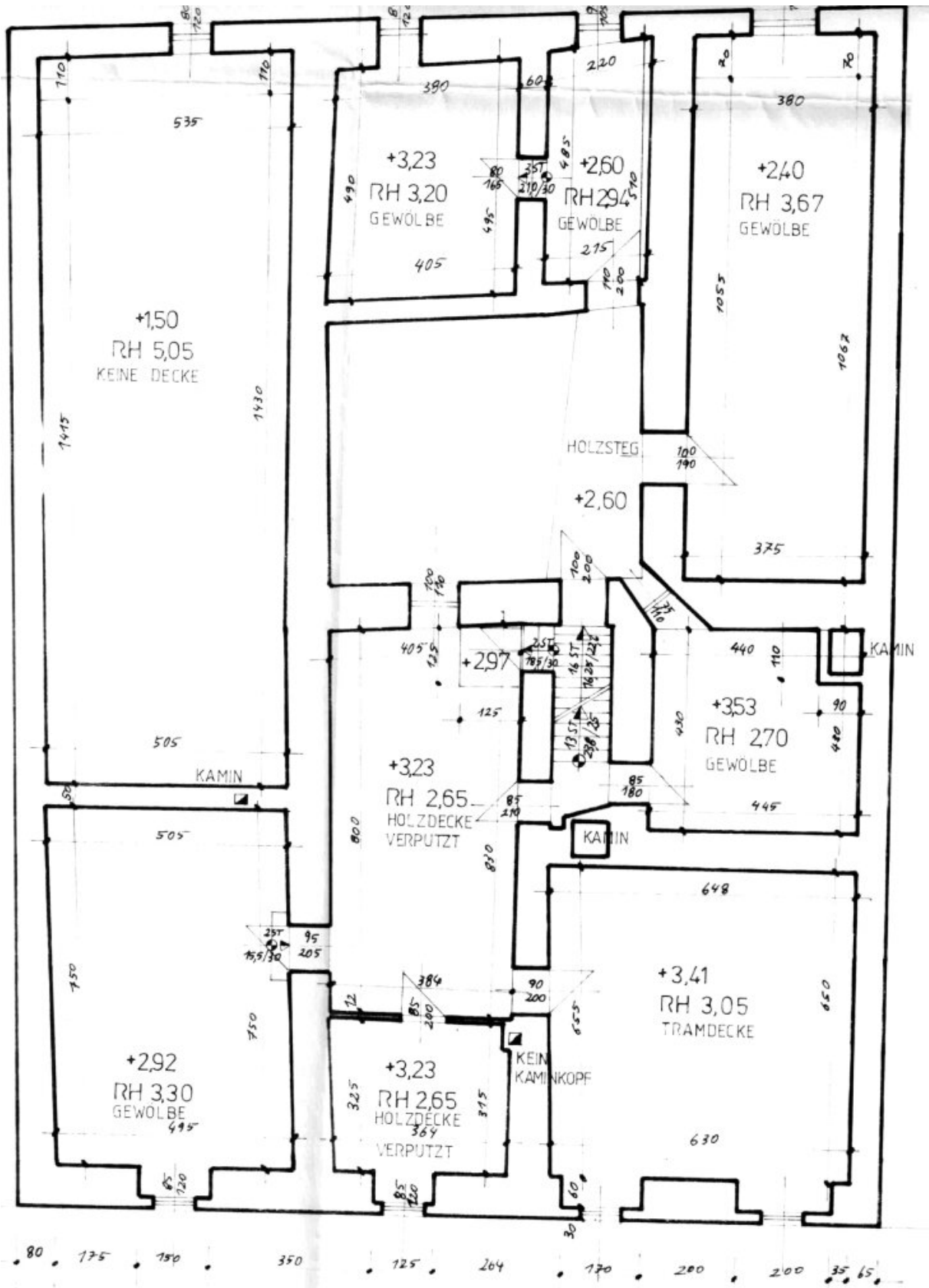




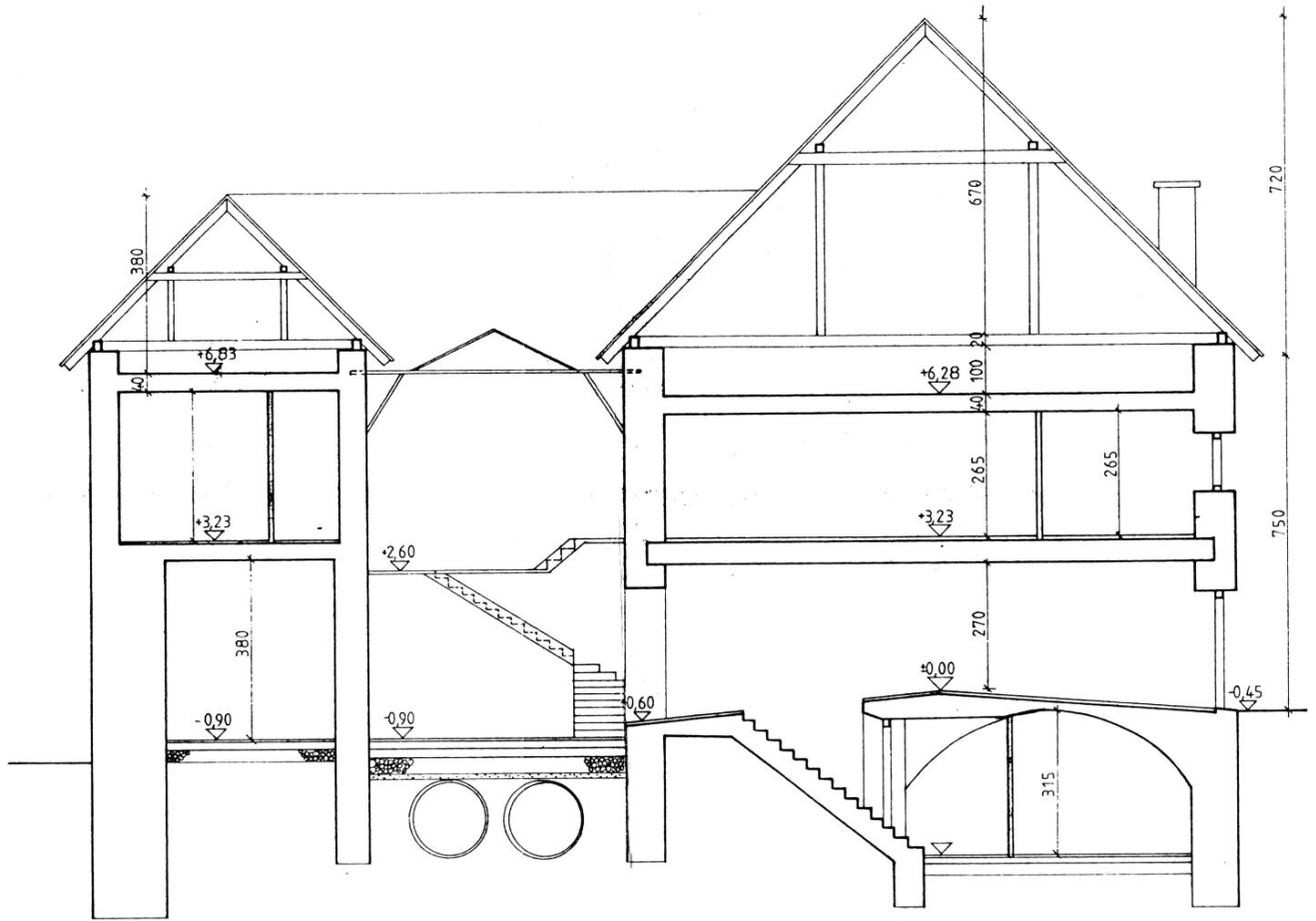




# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



SCHNITT

## Objektbeschreibung

Im historischen Stadtkern von Oberwölz, der kleinsten historischen Stadt der Steiermark, gelangt ein außergewöhnliches Stadthaus mit rund 650 m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Verkauf. Das über mehrere Etagen gegliederte Gebäude vereint eine traditionsreiche Gewerbeeinheit mit großzügigen Wohnbereichen unter einem Dach. Die zentrale Lage, die charakteristischen Gewölberäume und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im obersteirischen Murtal.

### **DIE VORTEILE DIESER IMMOBILIE AUF EINEN BLICK:**

- Zentrale Lage im mittelalterlichen Stadtkern, alle Nahversorger fußläufig erreichbar.
- Rund 650 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf EG und OG, verteilt auf Gewerbe und Wohnen.
- Ca. 300 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Rohdachboden mit Entwicklungspotenzial.
- Voll ausgestattete Backstube, Verkaufslokal und Gastronomieflächen.
- Zwei Wohneinheiten im OG mit jeweils ca. 150 m<sup>2</sup>.
- Historische Bausubstanz mit Gewölben, Rundbögen und lichtdurchflutetem Treppenhaus.
- 551 m<sup>2</sup> Grundstück mit Gartenanteil und Außensitzbereich.
- Widmung Kerngebiet: gewerbliche und Wohnnutzung zulässig.
- Murau in ca. 25 Fahrminuten, Skigebiet Lachtal in ca. 15 Minuten erreichbar.

### **DAS GEBÄUDE.**

Das Stadthaus erstreckt sich über vier Ebenen: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Insgesamt stehen rund 650 m<sup>2</sup> Haupt-Nutzfläche zur Verfügung, ergänzt durch ca. 50 m<sup>2</sup> Kellerfläche und ca. 300 m<sup>2</sup> Rohdachboden unter dem Satteldach.

Das Erdgeschoss mit ca. 350 m<sup>2</sup> beherbergt den Gewerbebereich: einen Verkaufsraum mit Backtheke, ein Café mit Bar- und Tresenbereich, mehrere Gasträume, teilweise in beeindruckenden Gewölberäumen, sowie die Produktionsflächen der Backstube mit Vorbereitungsräumen, Kühlzellen und Lagerbereichen. Ein Innenhof gliedert die Flächen und sorgt für natürliche Belichtung. In diesem Geschoss befinden sich vier WC-Anlagen und eine Dusche.

Im Obergeschoss sind auf ca. 300 m<sup>2</sup> zwei Wohneinheiten mit jeweils rund 150 m<sup>2</sup> untergebracht. Die Wohnungen verfügen über großzügige Wohn- und Essbereiche, mehrere Schlaf- und Kinderzimmer sowie Arbeitszimmer. Die Räume sind über ein repräsentatives Treppenhaus verbunden, das durch ein großflächiges Glasdach natürliches Licht erhält und einen einladenden Atrium-Charakter erzeugt. Zwei Bäder mit Wanne, Dusche und Fenster sowie drei WC-Anlagen stehen zur Verfügung.

Der Keller umfasst rund 50 m<sup>2</sup> und beinhaltet den Heizraum sowie Lagerräume in einem massiven Gewölbe mit einer Raumhöhe von ca. 3,15 Metern. Der Rohdachboden im Dachgeschoss bietet mit ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche beträchtliche Reserven für einen Ausbau oder als großzügiger Stauraum.

Zum Gebäude gehört ein kleiner Garten sowie ein überdachter Außenbereich mit gepflastertem Sitzbereich, der einen Blick auf die umliegende Berglandschaft und den angrenzenden Bachlauf bietet.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Gebäude wurde um 1800 in massiver Steinbauweise errichtet und befindet sich in einem renovierten Gesamtzustand. Die historische Bausubstanz ist in wesentlichen Teilen erhalten und prägt den besonderen Charakter des Hauses: Kreuzgewölbe, Tonnengewölbe, massive Rundbögen und eine historische Steintreppe zeugen von der langen Baugeschichte. Die Raumhöhen variieren je nach Bereich zwischen ca. 2,55 und 4,20 Metern im Erdgeschoss sowie zwischen 2,65 und 3,67 Metern im Obergeschoss.

Die Bodenbeläge in den Wohnbereichen umfassen Holzdielen, Korkböden und sechseckige Fliesen, die Gewerbeflächen sind mit Industrieböden und pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Eine Einbauküche für den privaten Bereich ist vorhanden, ebenso eine vollständig ausgestattete Backstube mit Etagenbackofen und Edelstahl-Ausstattung.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Öl und Feststoffen, ergänzt durch

Einzelöfen. Die Warmwasserbereitung läuft über Strom (Boiler). Die energetische Modernisierung der Heizungsanlage und der Gebäudehülle bietet Potenzial zur Verbesserung der Energieeffizienz und langfristigen Betriebskostenreduktion.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch 551 m<sup>2</sup>, davon entfallen 435 m<sup>2</sup> auf die bebaute Fläche und 116 m<sup>2</sup> auf Gartenfläche. Die Liegenschaft ist als Kerngebiet (SG-KG 0.5–2.5) gewidmet, was eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen ermöglicht. Die Erschließung und Straßenzufahrt sind gegeben, das Gebäude liegt direkt an der öffentlichen Straße im Stadtkern.

Die kommunalen Betriebskosten (Grundsteuer, Müll, Wasser, Kanal) belaufen sich auf insgesamt rund 2.850 EUR pro Jahr (ca. 238 EUR monatlich). Die Heizkosten variieren je nach Verbrauch und sind darin nicht enthalten.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap