Stadthaus in bester Altstadtlage



Stadthaus

Objektnummer: 910/00431

Eine Immobilie von Kostmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hoher Platz
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	600,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	587.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Karl Kostmann

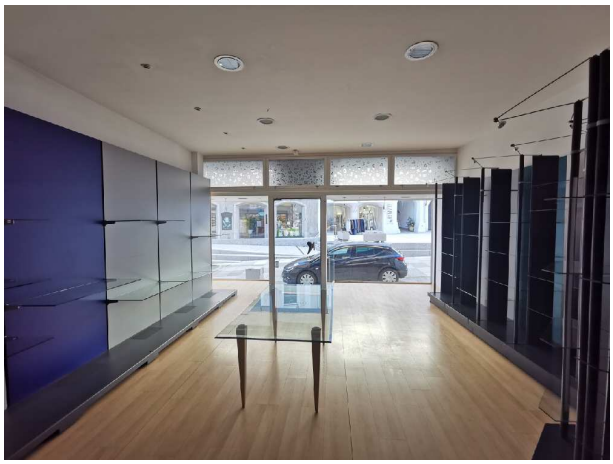
KIB GmbH

T 0664/5423830
H 0664/5423830
F 04352/37295

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



























Objektbeschreibung

Dieses charmante und solide **Stadthaus am Hohen Platz** strahlt die Eleganz vergangener Tage aus und ist technisch durch den Anschluss an die Fernwärme bereits bestens für die Zukunft gerüstet.
Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine perfekte Symbiose aus Frequenz und Privatsphäre aus:
Das Erdgeschoss (ca. 170 m²) präsentiert sich als erstklassige Geschäftsfläche. Ob Geschäftsräumlichkeit, renommierte Kanzlei, oder repräsentatives Büro – die Sichtbarkeit in der Innenstadt garantiert Ihnen oder Ihren Mietern maximale Aufmerksamkeit.
Das 1. und 2. Obergeschoss (ca. 215 m² und 223 m²): Hier entfaltet sich großzügiger Raum für stilvolles Wohnen oder eine Erweiterung der Gewerbeeinheiten. Ein besonderes Highlight des zweiten Obergeschosses ist die ca. 47 m² große Terrasse, die eine private Oase der Ruhe mitten in der Stadt schafft.
Das Kellergeschoss (ca. 150 m²): Neben klassischen Lagerflächen verbirgt sich hier ein echtes Prachtstück: Ein ca. 50 m² großer Gewölbe-Weinkeller, der sich perfekt für exklusive Verkostungen eignet.

Einzigartiges Entwicklungspotenzial:
Für Investoren und Projektentwickler öffnet sich hier eine seltene Tür: Das Dachgeschoss bietet eine vollständig ausbaufähige Reserve von ca. 280 bis 300 m². Hier lassen sich großzügige Wohnungen mit Blick über die Dächer der Altstadt realisieren.
Zusatz-Vorteil: Bei Bedarf und zur Realisierung größerer Konzepte besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, angrenzende Liegenschaften miterwerben zu können.
Lagebeschreibung:
Zentraler geht es nicht. Das Objekt befindet sich im Zentrum der Wolfsberger Altstadt. Fußläufig erreichen Sie erstklassige Gastronomie, Cafés, Banken und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die historische Kulisse des Hohen Platzes verleiht der Immobilie ein unvergleichliches Prestige.

Die Highlights auf einen Blick:
Absolute Bestlage: Direkt in der historischen Altstadt von Wolfsberg (am Hoher Platz gegenüber der Pestsäule).
Vielseitige Nutzung: Perfekter Mix aus Gewerbe (EG ideal für Geschäft, Büro/Kanzlei) und großzügigem Wohnen in den Obergeschossen.
Massive Ausbaureserve: Ca. 280–300 m² zusätzliches Potenzial im Dachboden für exklusiven Wohnraum.
Freiluft-Highlight: Uneinsehbare 47 m² Terrasse im 2. Obergeschoss.
Historisches Flair: Echter Gewölbe-Weinkeller (ca. 50 m²) als absolutes Unikat.
Zukunftssicher: Nachhaltige und komfortable Beheizung via Fernwärme.
Erweiterbar: Strategische Option zum Erwerb von Nachbarflächen vorhanden.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
Kaufvertragskosten
3,6% (inkl. Steuern) Vermittlungshonorar

Für genauere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!



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.