

# Arbeiten & Wohnen vereint - Seltene Liegenschaft mit vielseitigem Potenzial



**Objektnummer: 5953/498**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8234 Rohrbach an der Lafnitz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



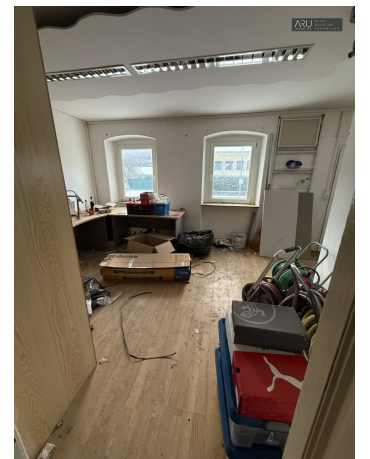
### **Robert Schmerleib**

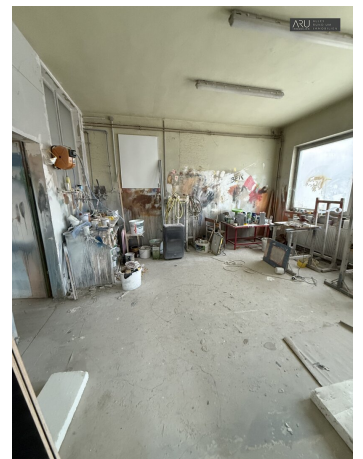
ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau

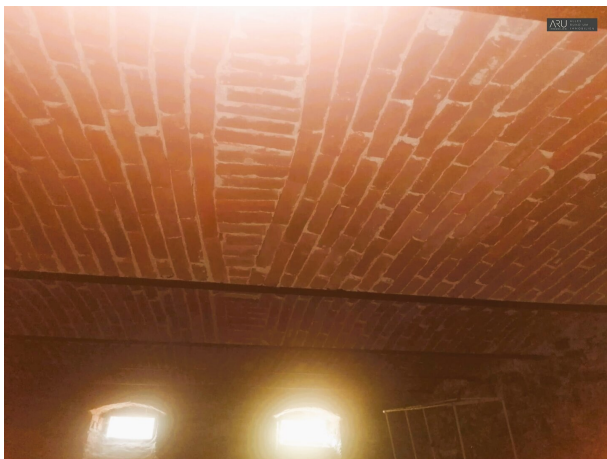
T +43 (0)664 25 85 930

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











## Objektbeschreibung

Im Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Gewerbelokal mit Potenzial zur möglichen Wohnnutzung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Das Objekt wird derzeit als Büro- und Lagerfläche eines Handwerksbetriebs genutzt und bietet dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprünglich 1933 errichtete Gebäude wurde ca. 1965 in seine heutige Form erweitert und zwischen 1965–1967 innen saniert. Fenster und Fassade wurden teilweise ca. 1997 erneuert, die Ölheizung wurde ca. 1992 eingebaut.

Besonders hervorzuheben sind zwei schöne, alte Gewölbekeller, die dem Objekt zusätzlichen Charme und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten verleihen.

### Raumgrößen:

- ca. 150 m<sup>2</sup> Lagerraum
- ca. 42 m<sup>2</sup> Raum 2
- ca. 23 m<sup>2</sup> Raum 3
- ca. 14 m<sup>2</sup> Raum 4
- ca. 15 m<sup>2</sup> Raum 5
- ca. 22 m<sup>2</sup> Raum 6
- ca. 15 m<sup>2</sup> Raum 7
- ca. 16 m<sup>2</sup> Raum 8

- ca. 12 m<sup>2</sup> Raum 9
- ca. 7 m<sup>2</sup> Raum 10 + WC
- ca. 5 m<sup>2</sup> Heizraum
- ca. 4,5 m<sup>2</sup> Badezimmer

Die angegebenen Quadratmeterangaben sind geschätzt und können im Naturmaß geringfügig abweichen, da das Objekt nicht neu vermessen wurde.

Eine solide Bausubstanz sowie Entwicklungspotenzial machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Ein Energieausweis ist in Arbeit und wird nachgereicht.

Sollte ich Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie mich gerne für eine persönliche Besichtigung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap