

**\*\*Gewerbeobjekt / Wohnprojekt / Investitionschance\*\***  
**Sanierungsobjekt mit toller Anbindung–Eine Immobilie für**  
**Visionäre**



**Objektnummer: 6310/726**

**Eine Immobilie von Immostern Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hinterleitenstrasse 60a
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8523 Frauental an der Laßnitz
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	265,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Renate Hengsberger**

Immostern Service GmbH Consulting Tower  
Consulting Tower, Bahnhofstrasse 38/3  
8530 Deutschlandsberg

H +43 660 22 49 490

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













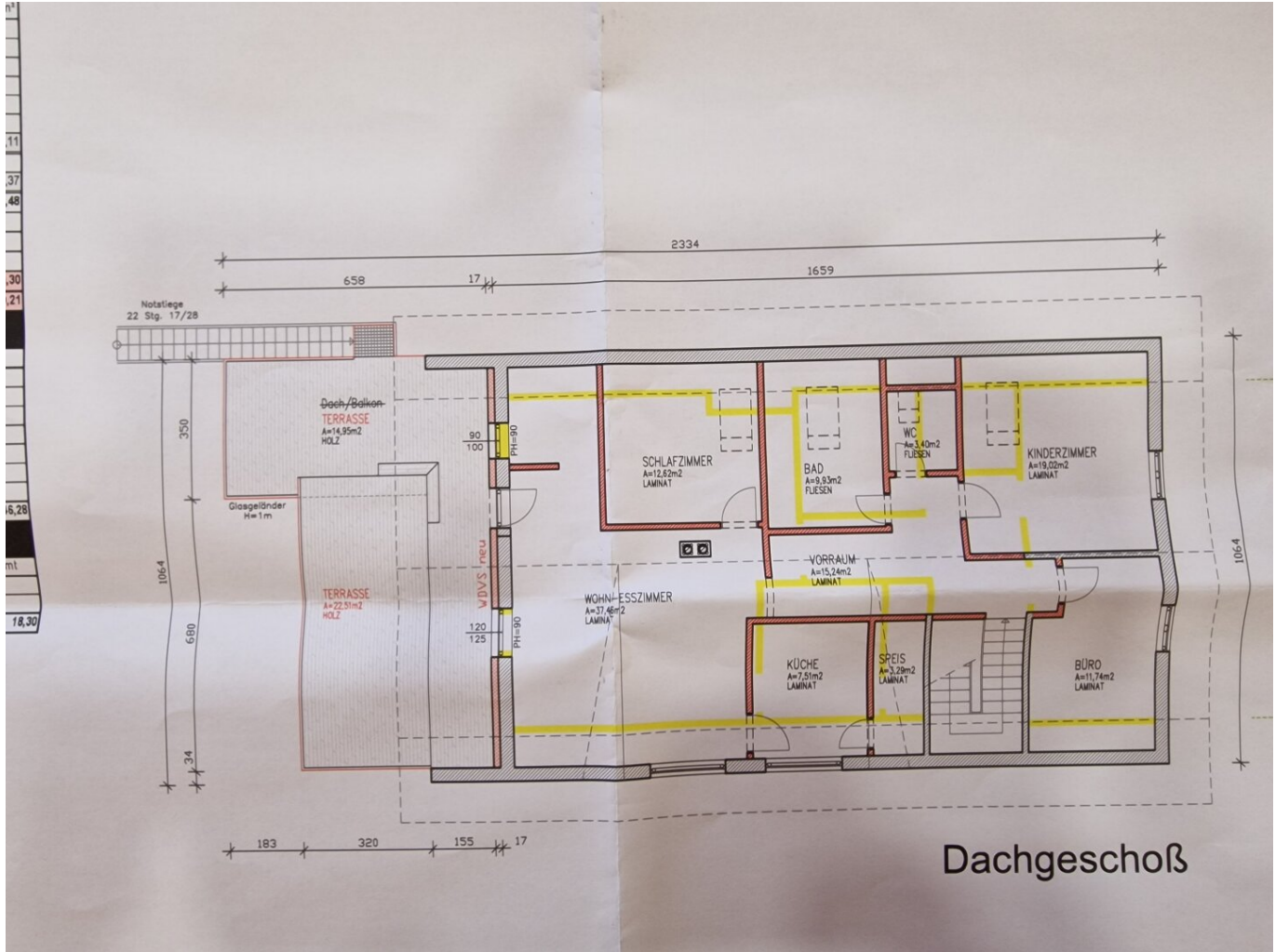












n<sup>1</sup>

11

37

48

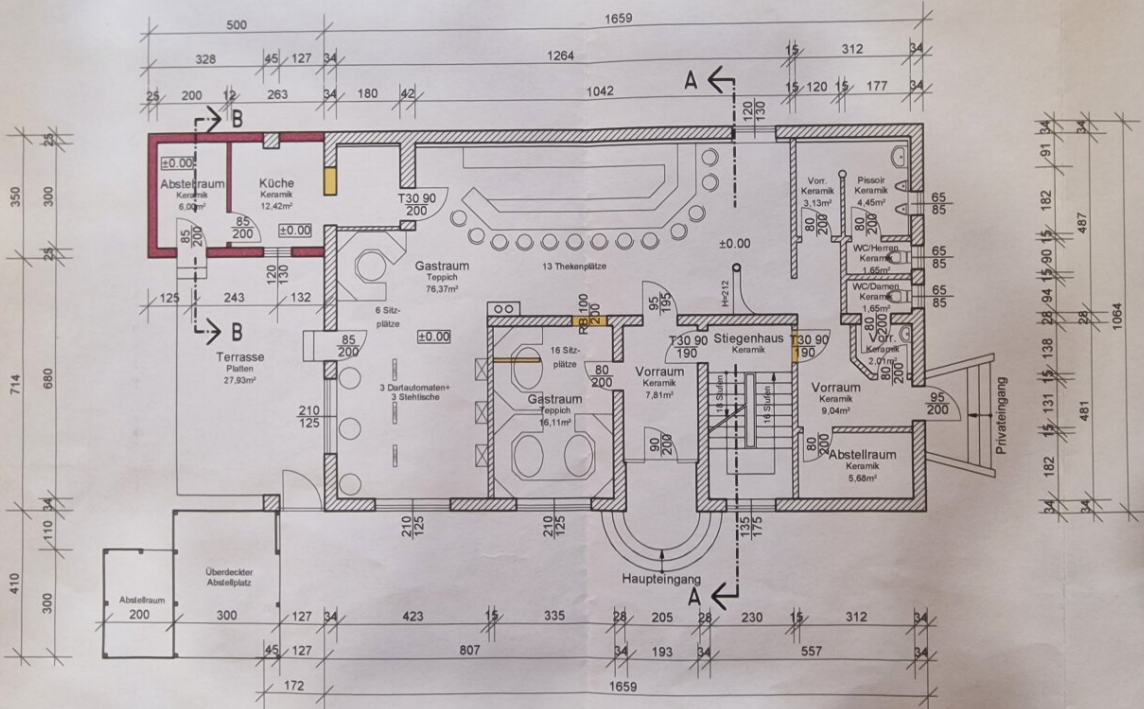
30

21

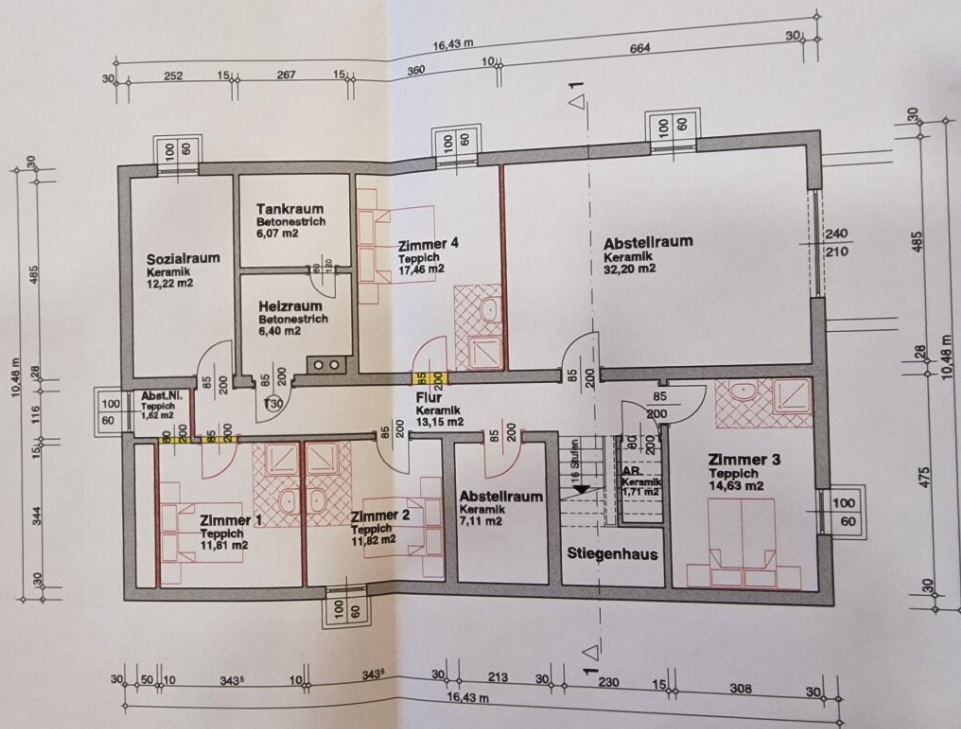
6,28

ml

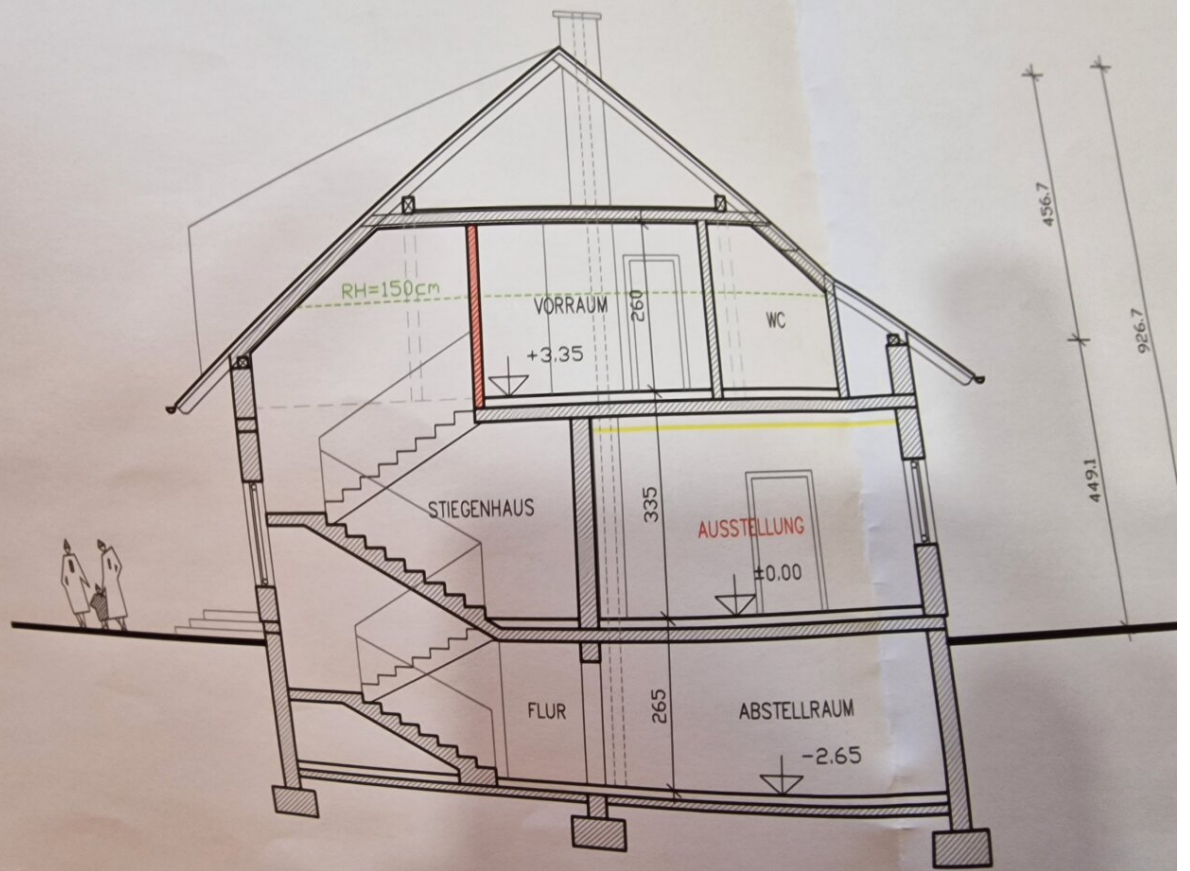
18,30



# ERDGESCHOSS



**Kellergeschoß M1:100**



Schnitt A-A

# Objektbeschreibung

Sanierungsobjekt mit außergewöhnlichem Potenzial – Wohnen, Arbeiten oder Investieren!

## **Fertigzustellende Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial!**

Dieses großzügige Haus bietet die seltene Gelegenheit, ein bestehendes Gebäude ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als **attraktives Wohnprojekt, Kombination aus Wohnen und Gewerbe, Praxisstandort, Bürogebäude oder Anlageobjekt** – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den weitläufigen Gartenbereich, zahlreiche Parkmöglichkeiten sowie die hervorragende Basis für eine individuelle Weiterentwicklung.

## **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**

Das Gebäude eignet sich ideal für:

- **Wohnprojekt mit mehreren Einheiten**
- **Ordination / Arztpraxis / Praxisgemeinschaft**
- **Büro- oder Dienstleistungsstandort**
- **Kombination aus Arbeiten und Wohnen**
- **Privates Mehrgenerationenhaus oder Investmentobjekt**

Eine entsprechende Adaptierung und Nutzung ist nach behördlicher Prüfung möglich.

## **Bestehender Wohnbereich bereits nutzbar**

Im **1. Obergeschoss** befindet sich eine großzügige, bereits bewohnbare Wohnung mit ca. **120 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Besonders hervorzuheben ist die ca. **37 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse** mit beeindruckendem Weitblick Richtung Koralpe.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist über das gemeinsame Stiegenhaus erreichbar und verfügt über eine Küche, einen Kachelofen sowie vorhandene Einrichtungsgegenstände. Mit überschaubaren Renovierungsarbeiten kann diese Ebene rasch bezogen werden.

## Ausbaupotenzial im Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ursprünglich war die Errichtung von zwei weiteren Wohnungen mit großzügigen Terrassen geplant.

Geplante Einheiten:

### Top 1:

ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 28 m<sup>2</sup> Terrasse

### Top 2:

ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse

### Top 3:

ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 38 m<sup>2</sup> Terrasse

(bereits beziehbar)

Zusätzlich bietet der großzügige Gartenbereich weiteres Potenzial zur Aufwertung der Anlage.

## Weitere Eckdaten

- Grundstück mit Gartenfläche und zahlreichen Stellplätzen
- Großzügiger Kellerbereich mit ca. **135 m<sup>2</sup>**
- Keller mit Grundfeuchte, kürzlicher Rohrbruch
- Massivbauweise
- Zentralheizung Öl
- Kamin vorhanden
- Baudichte: **WA 0,2–0,5**

## Eine Immobilie für Visionäre

Diese Liegenschaft richtet sich an Käufer, die nicht nur ein Haus suchen, sondern eine

**Chance zur Verwirklichung eines individuellen Projekts** erkennen. Mit Kreativität und Investitionsbereitschaft lässt sich hier ein tolles Wohn- oder Gewerbekonzept entwickeln.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie eine Immobilie mit Zukunftspotenzial!**

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.