

**\*\*\*Mehrfamilienhaus mit Riesenpotential im Zentrum von Eisenerz\*\*\***



**Objektnummer: 3812/388**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8790 Eisenerz                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1700                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 277,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 590,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 13                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3  |
| <b>WC:</b>                           | 6  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 286,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,77                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 119.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 201,69 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

4.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



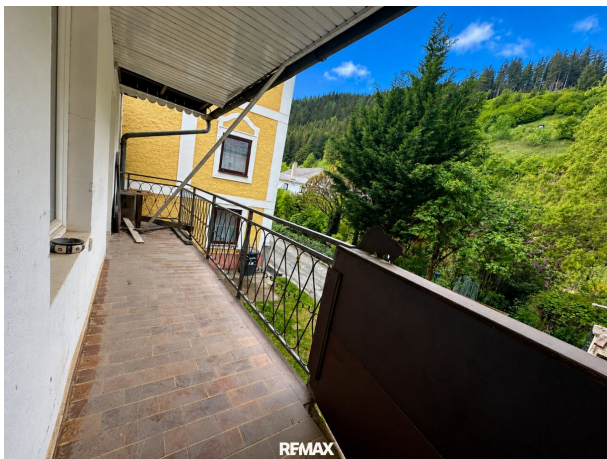
**Jörg Kapfer**

REMAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg





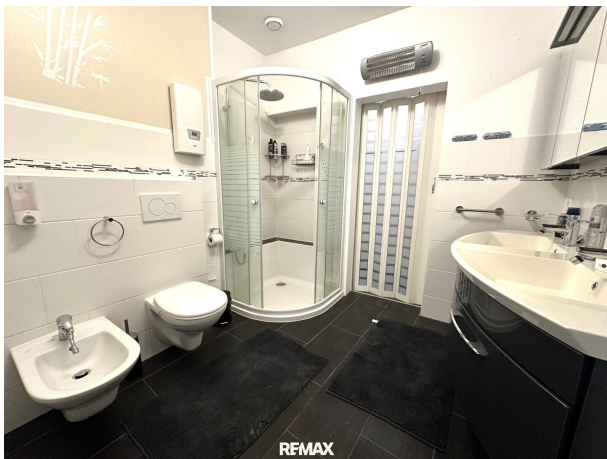
REMAX



REMAX



REMAX







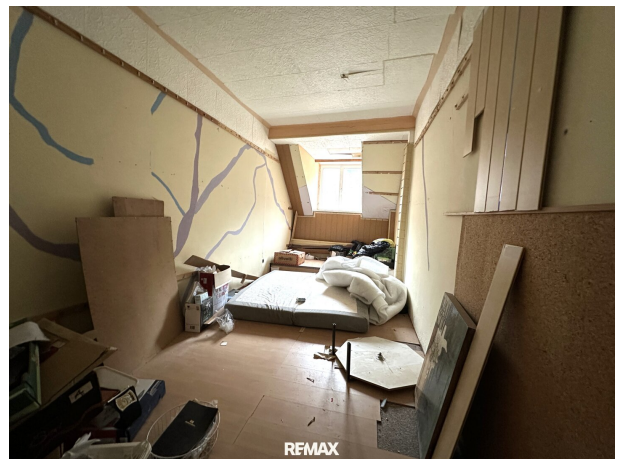
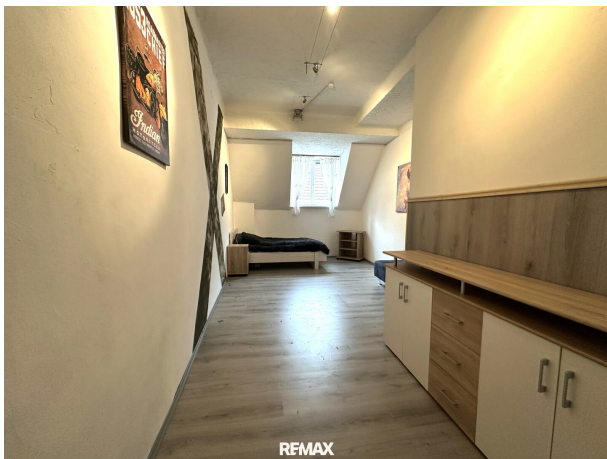




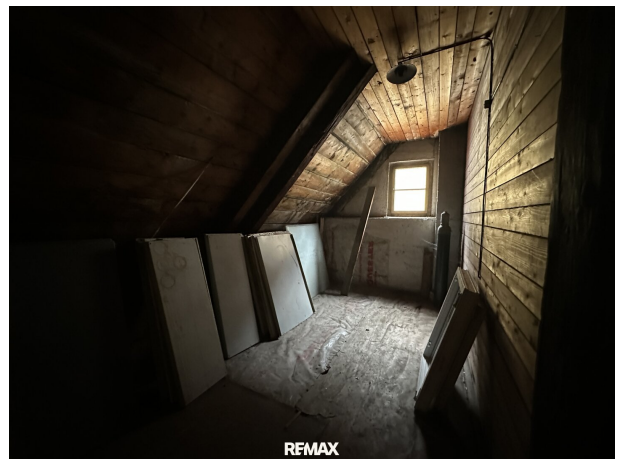


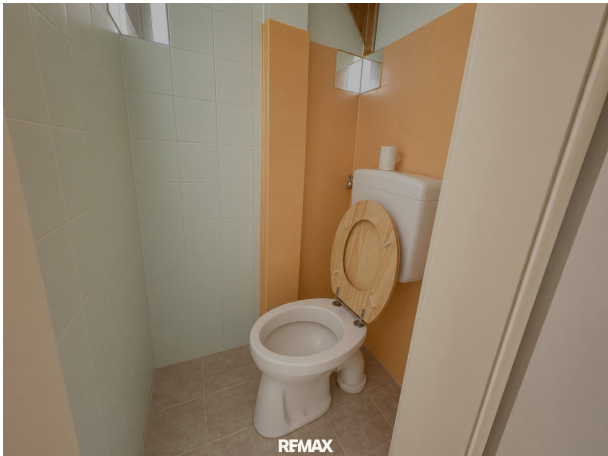
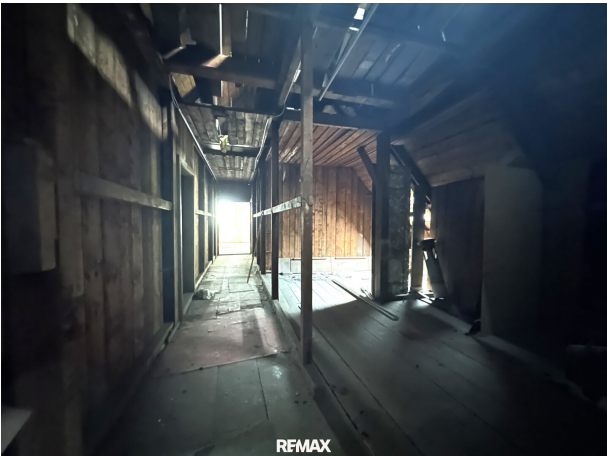


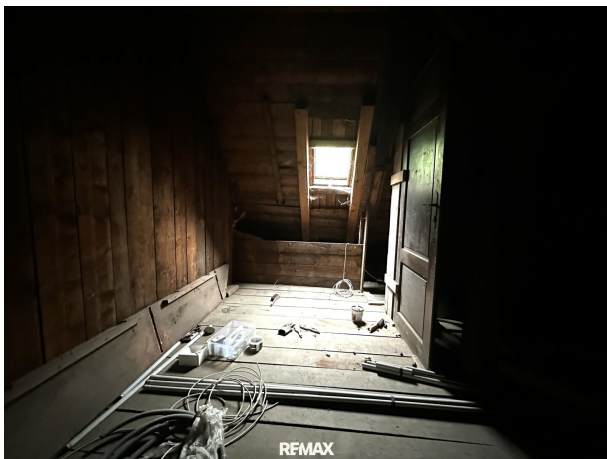




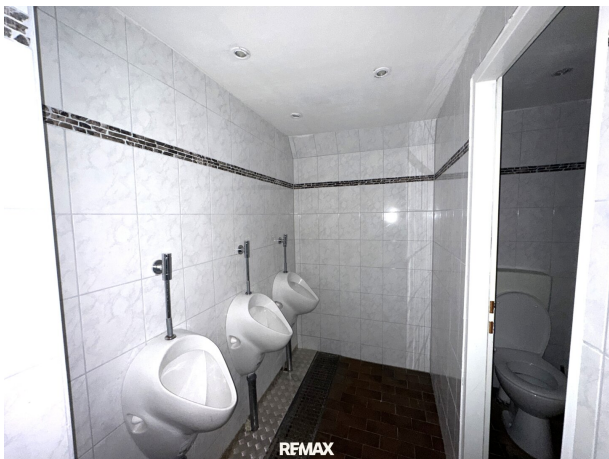


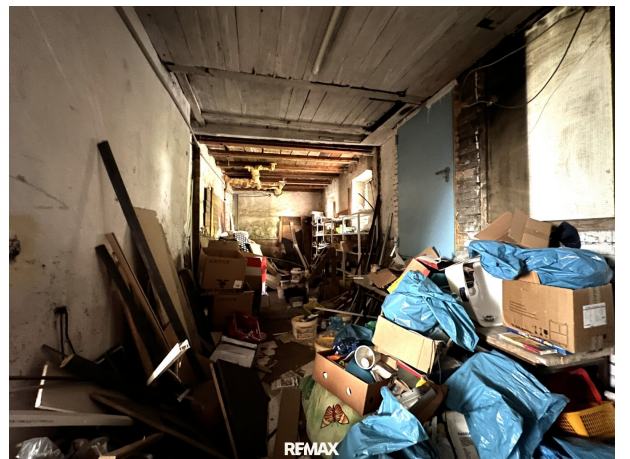


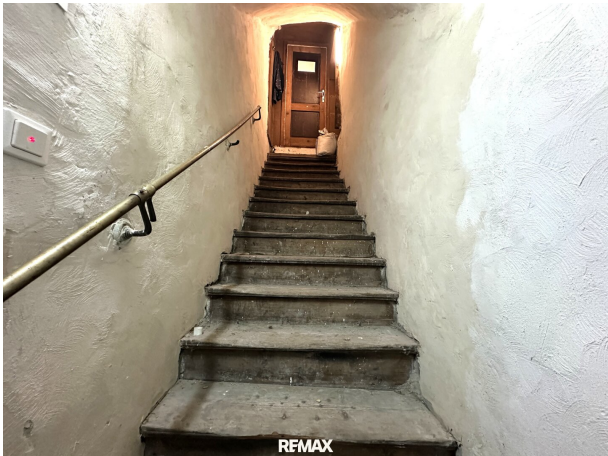


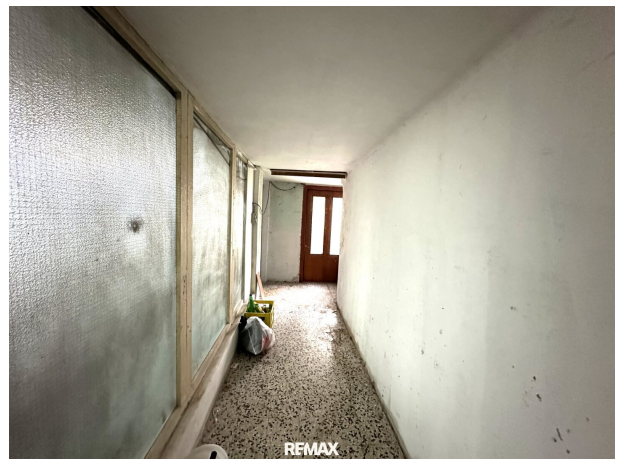
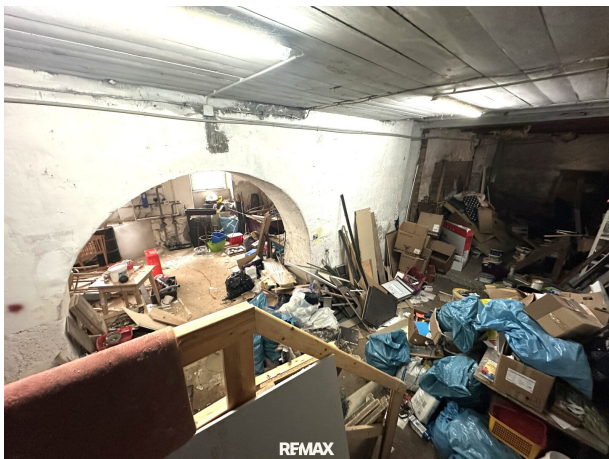


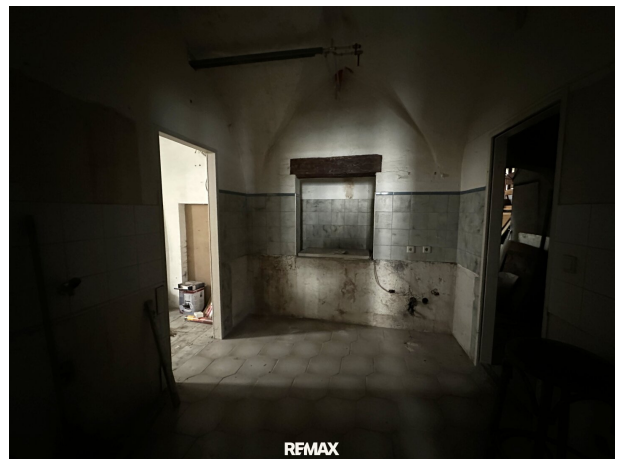
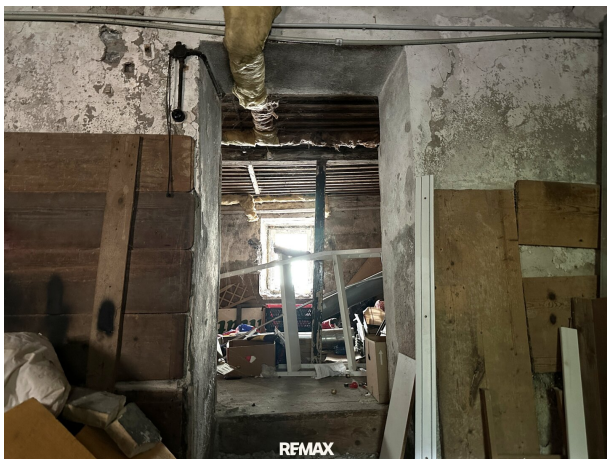
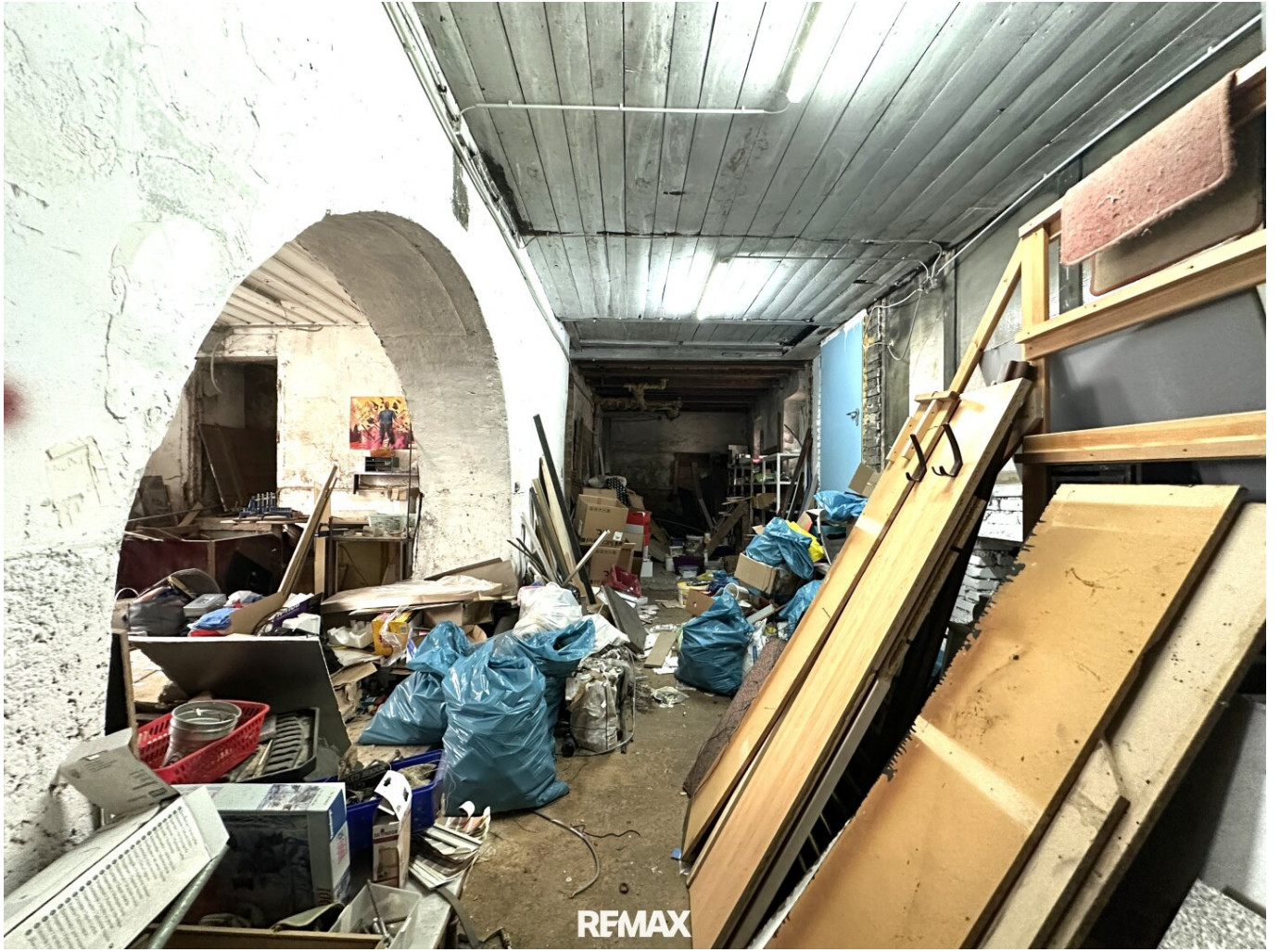


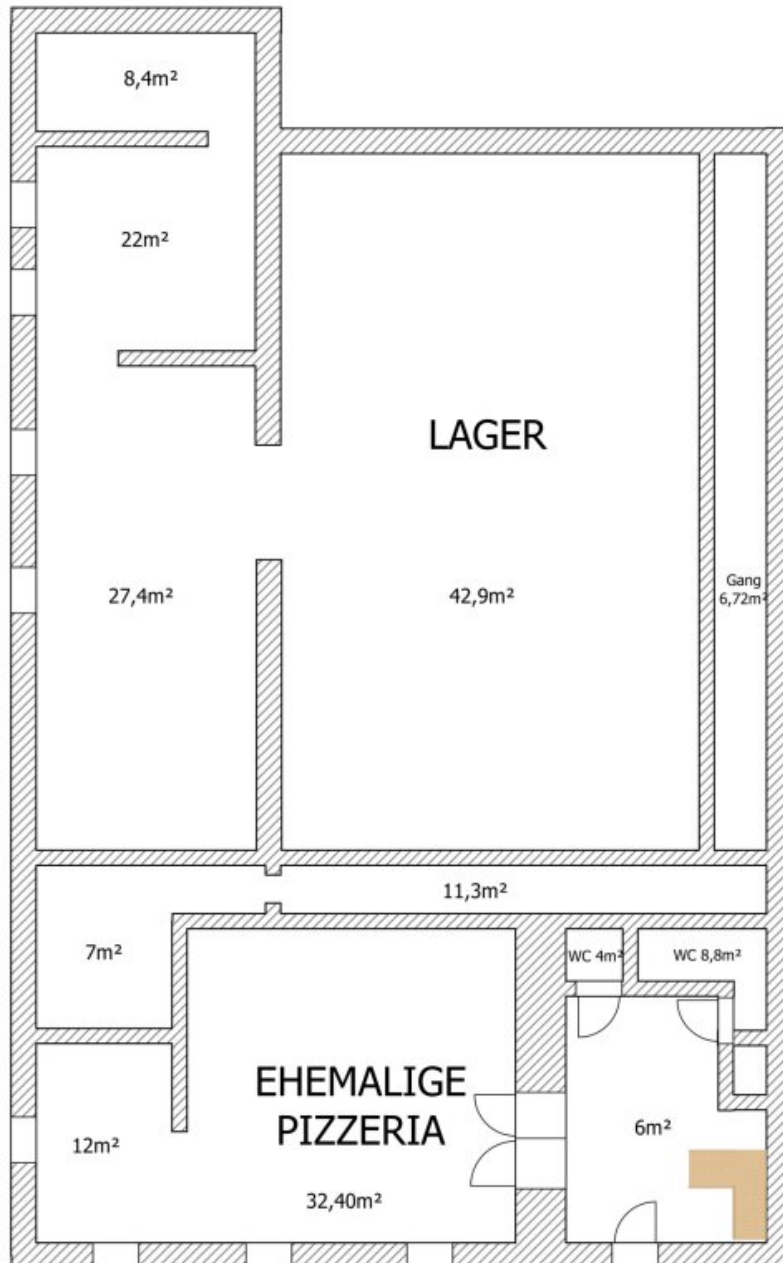




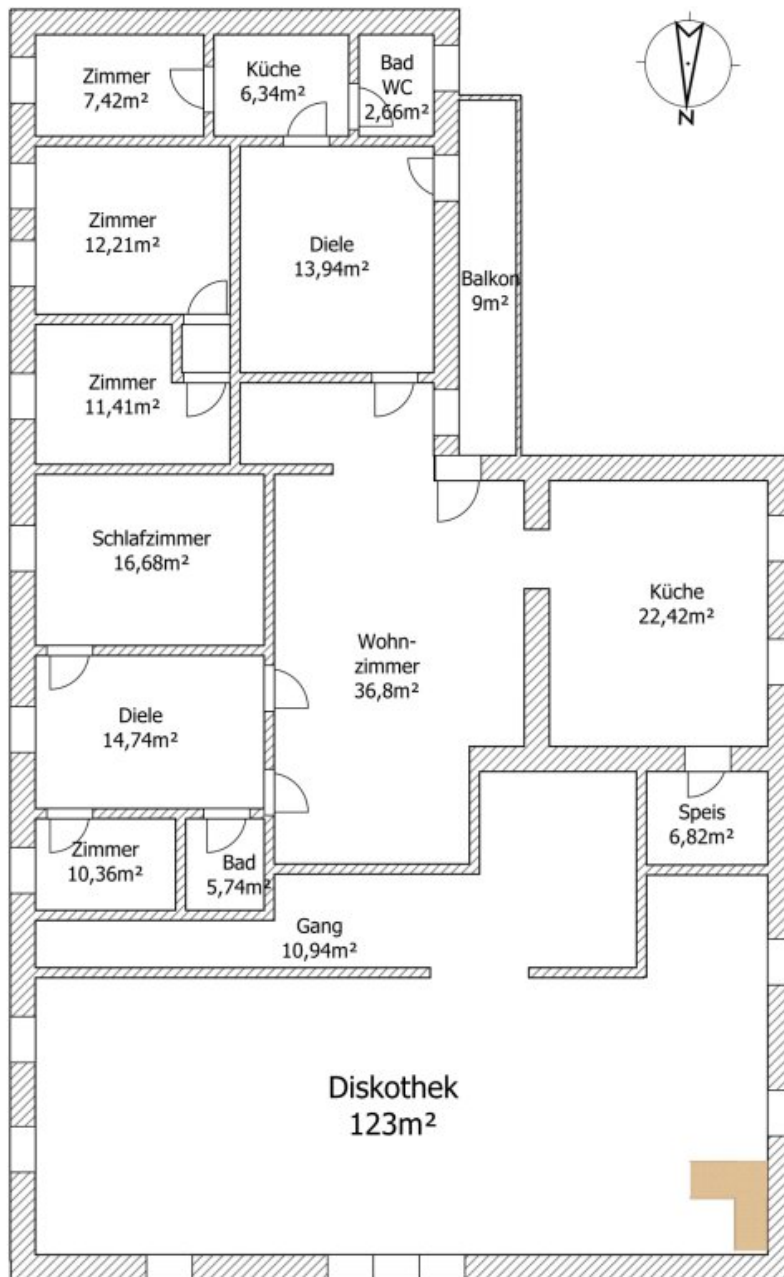




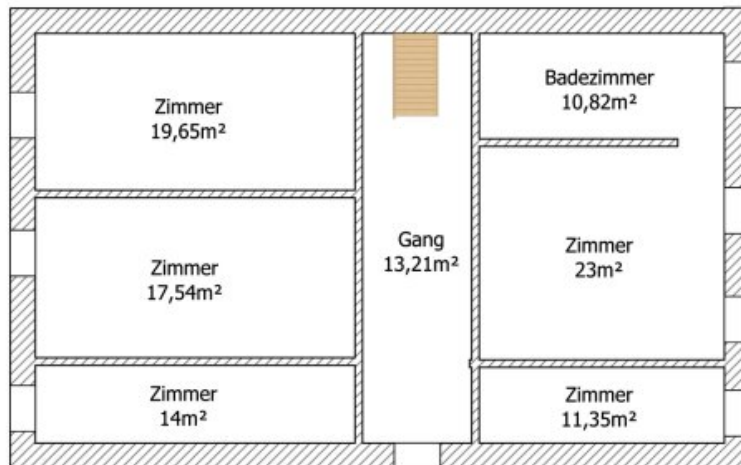




Grundriss Skizze ohne Gewähr  
Erdgeschoss ca. 189 m<sup>2</sup>



Grundriss Skizze ohne Gewähr  
Obergeschoss ca. 293 m<sup>2</sup>



Grundriss Skizze ohne Gewähr  
Dachgeschoss ca. 110 m<sup>2</sup>

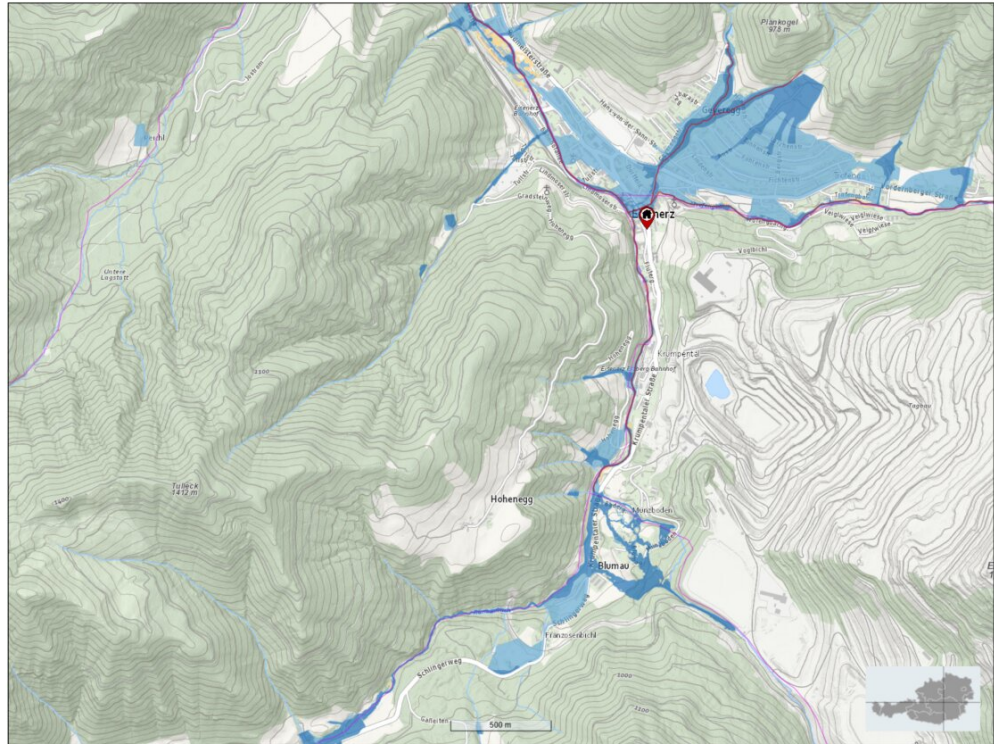


REMAX



## Hochwasserrisikozonierung

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Suche: Krumpentalerstraße 7, 8790

📍 Adresse

Maßstab: 1 : 22 900

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 18.6.2026

<https://hora.gv.at>

Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutete das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.



# Objektbeschreibung

## \*\*\*Mehrfamilienhaus mit Riesenpotenzial im Zentrum von Eisenerz\*\*\*

### Wohnen, Vermieten, Gastronomie oder Freizeitbetrieb – hier ist nahezu alles möglich!

Mitten im Herzen von Eisenerz gelangt dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtnutzfläche von rund **600 m<sup>2</sup>** zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint großzügige Wohnflächen, ehemalige Gastronomie- und Veranstaltungsbereiche sowie zusätzliche Ausbaureserven unter einem Dach und bietet damit vielfältigste Nutzungsmöglichkeiten für Investoren, Unternehmer oder Großfamilien.

Besonders hervorzuheben ist die zwischen 2012 und 2016 umfassend modernisierte und äußerst geschmackvoll gestaltete Hauptwohnung mit rund **167 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Hochwertige Materialien, ein beeindruckender Wohnbereich mit Schwedenofen, eine großzügige Wohnküche und ein luxuriöses Badezimmer schaffen ein Wohnambiente, das in Eisenerz seinesgleichen sucht.

### Die Highlights auf einen Blick

- ? Rund **600 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche**
- ? Zentrale Lage direkt im Ortszentrum von Eisenerz
- ? Großzügige Eigentümerwohnung mit ca. 167 m<sup>2</sup>
- ? Traumhafte Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- ? Beeindruckender Wohnbereich mit Schwedenofen
- ? Luxuriöses Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Bidet und großer Dusche
- ? Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne, Genehmigung für Terrassenzubau vorhanden
- ? Ehemalige Pizzeria mit ca. 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche und aufrechter Betriebsstättengenehmigung
- ? Ehemalige Diskothek mit ca. 123 m<sup>2</sup> Nutzfläche und aufrechter Betriebsstättengenehmigung
- ? Dachgeschoß mit ca. 110 m<sup>2</sup> Ausbaureserve
- ? Mehrere zusätzliche Räume und Lagermöglichkeiten
- ? Ideales Investitionsobjekt mit Entwicklungspotenzial

## **Flächenaufstellung**

### **Ehemalige Pizzeria**

- Erdgeschoß
- ca. 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Ideal für:

- Gastronomie
- Café
- Vereinslokal
- Büroflächen
- Praxis
- Veranstaltungsräume

### **Ehemalige Diskothek**

- Obergeschoß
- ca. 123 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Ideal für:

- Veranstaltungsbetrieb

- Fitnessstudio
- Vereinszentrum
- Lagerflächen
- Seminarräume

### **Hauptwohnung**

- Obergeschoß
- ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ausstattung:

- Großzügige Wohnküche
- Offener Wohnbereich
- Schwedenofen
- Zwei Schlafzimmer
- Großes Designerbad
- Balkon

- Abstellräume

## **Dachgeschoß**

- ca. 110 m<sup>2</sup>

Ausbaufähig für:

- zusätzliche Wohnungen
- Ferienwohnungen
- Büros
- Ateliers

## **Die Hauptwohnung – Wohnen auf höchstem Niveau**

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt die außergewöhnliche Raumgestaltung. Der riesige Wohnbereich mit dekorativer Holzdecke und offenem Übergang zur modernen Wohnküche schafft eine einzigartige Atmosphäre.

Die hochwertige Küche bietet reichlich Stauraum und großzügige Arbeitsflächen. Das luxuriöse Badezimmer überzeugt mit Doppelwaschtisch, Bidet, großzügiger Dusche und modernen Fliesen.

Ein Schwedenofen sorgt zusätzlich für Behaglichkeit und unterstützt die Heizkosten in der kalten Jahreszeit.

Der Balkon bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Natur und lädt zum Entspannen ein.

## **Investitionspotenzial**

Die Kombination aus:

- großer Eigentümerwohnung
- ehemaliger Gastronomie
- ehemaliger Diskothek
- Ausbaureserve im Dachgeschoß

macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren mit Weitblick.

Denkbar sind unter anderem:

- Zinshausprojekt
- Ferienwohnungen
- Mitarbeiterunterkünfte
- Gastronomie mit Betreiberwohnung
- Kombination aus Wohnen und Gewerbe
- Vereins- oder Veranstaltungszentrum

## **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Eisenerz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Eisenerz profitiert zunehmend vom Tourismus rund um den Erzberg, den Präbichl sowie zahlreiche Freizeit- und Naturangebote der Region. Dadurch ergeben sich interessante Perspektiven sowohl für touristische als auch für langfristige Vermietungskonzepte.

## **Fazit**

Eine außergewöhnliche Immobilie mit enormem Entwicklungspotenzial, großzügigen Flächen und einer bereits hochwertig sanierten Eigentümerwohnung. Ob als Anlageobjekt, Wohn- und Geschäftshaus oder als Projektentwicklung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Chancen dieser einzigartigen Liegenschaft in Eisenerz.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap