Mehrfamilienhaus mit Riesenpotential im Zentrum von Eisenerz



Objektnummer: 3812/388

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8790 Eisenerz
Baujahr:	1700
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	277,00 m²
Nutzfläche:	590,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	3
WC:	6
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 286,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	119.000,00 €
Kaufpreis / m²:	201,69 €
Provisionsangabe:	

4.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jörg Kapfer

REMAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg


RE/MAX


RE/MAX




Matl's
MUSIK PUB
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX

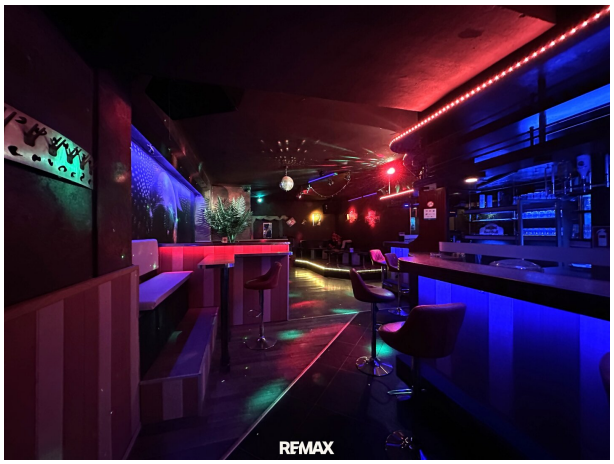

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

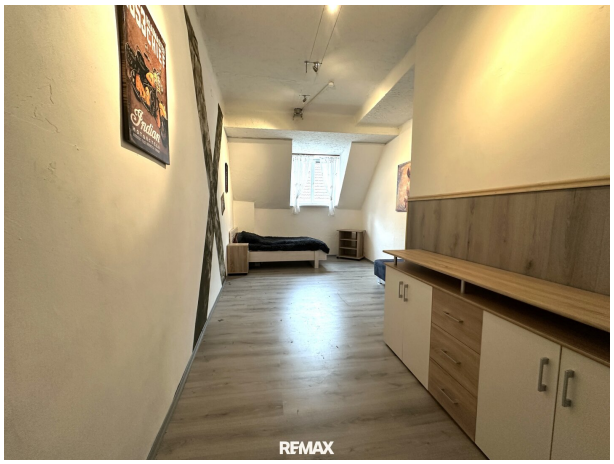

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Privat
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





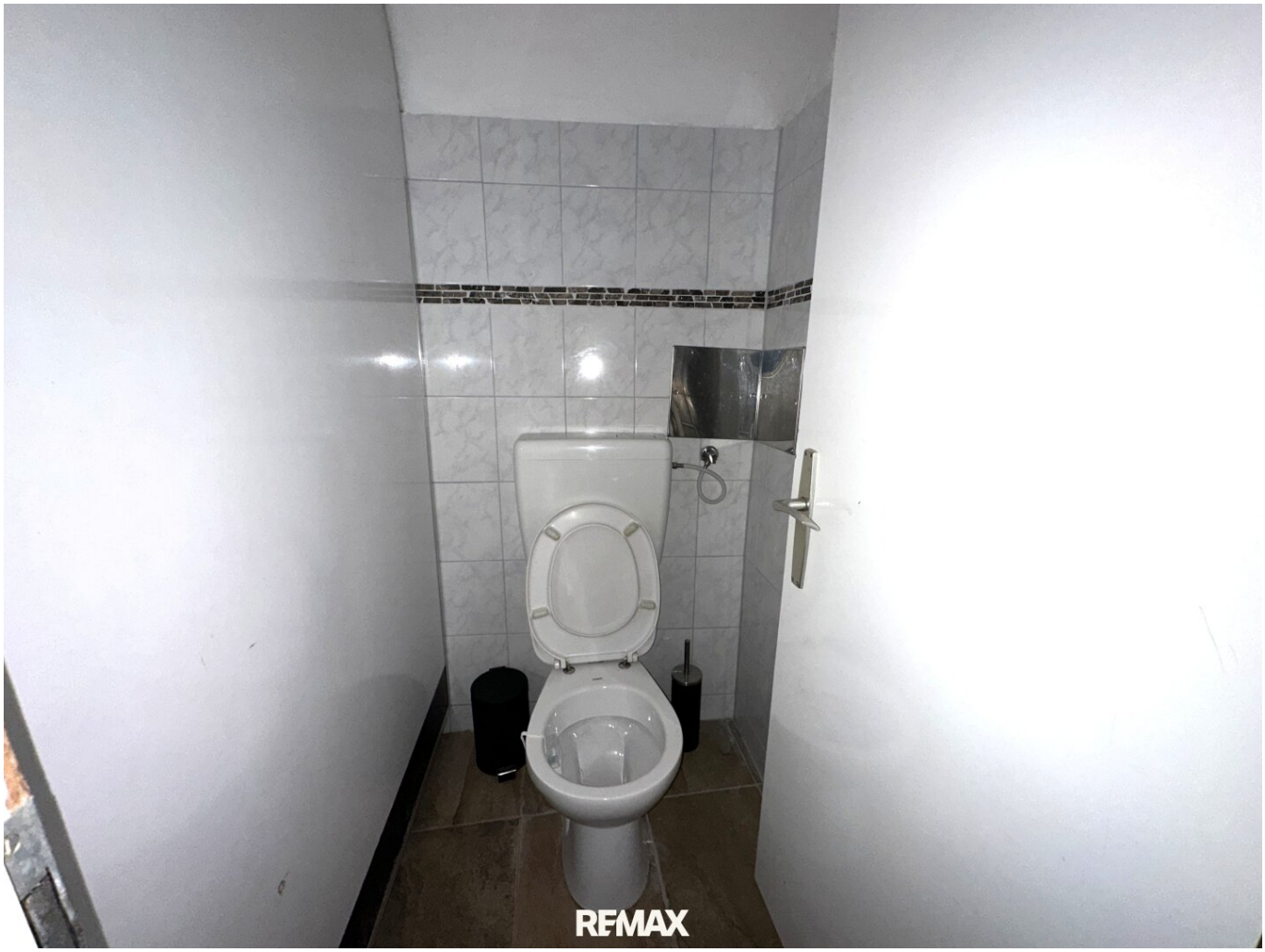

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

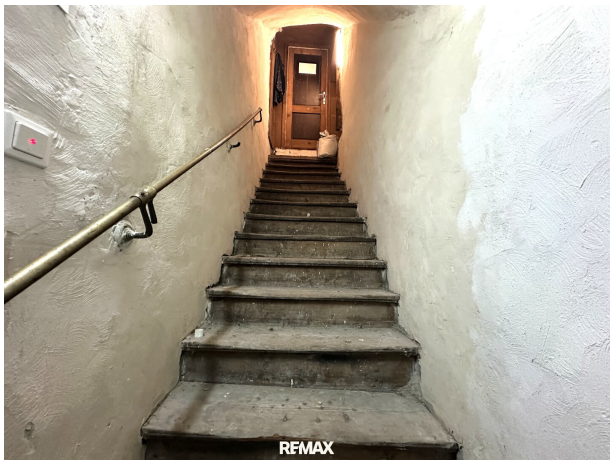

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



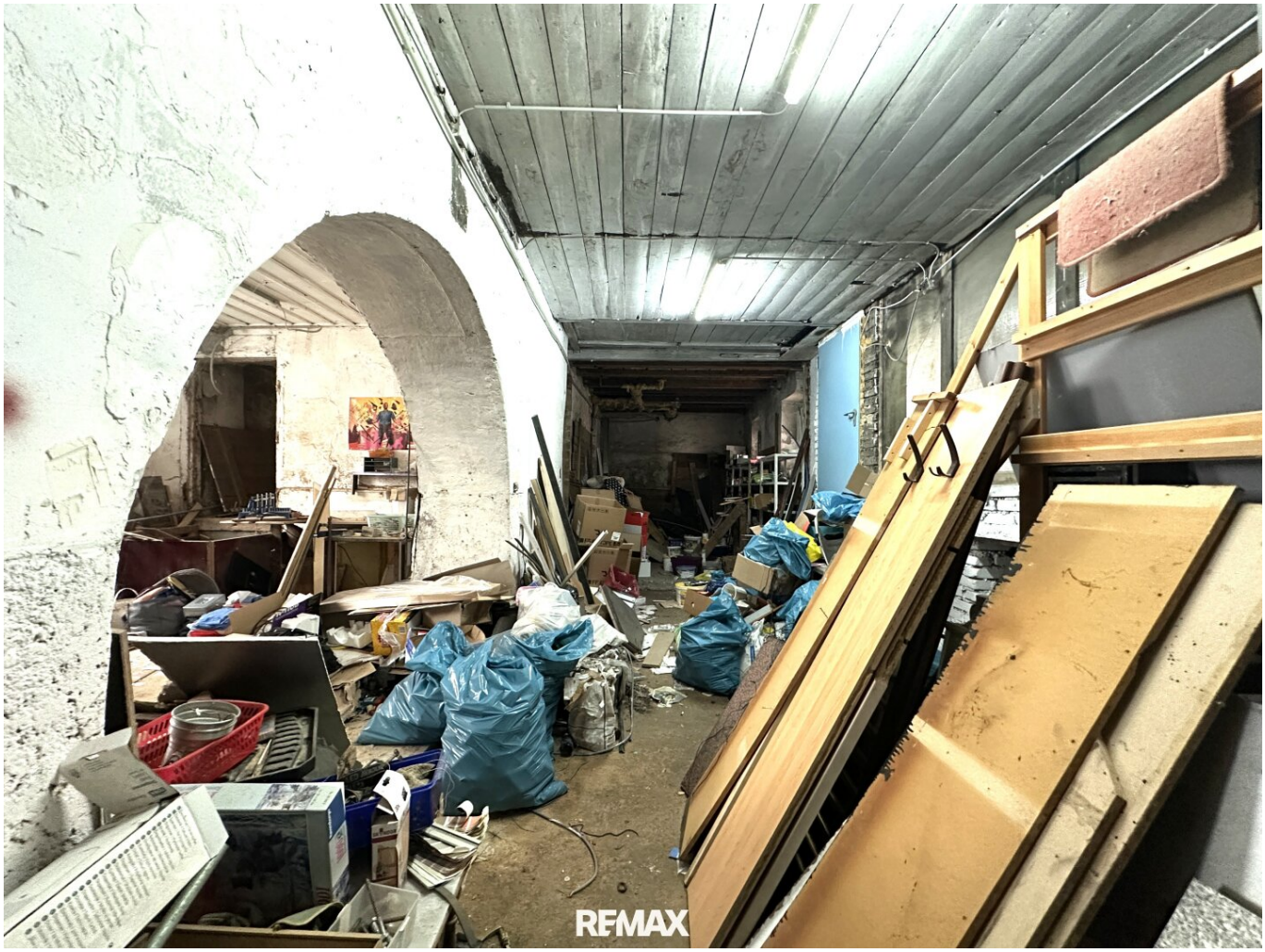


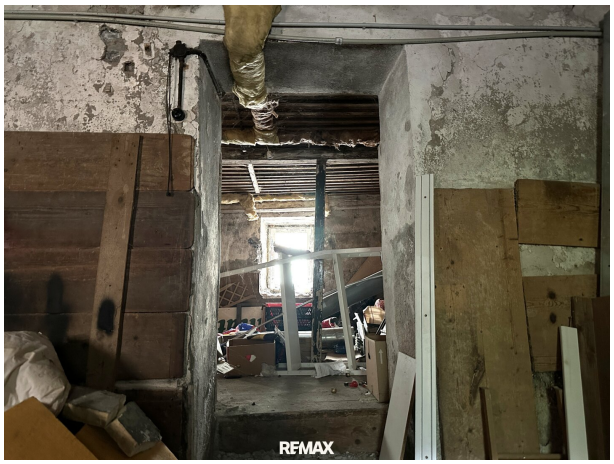



RE/MAX

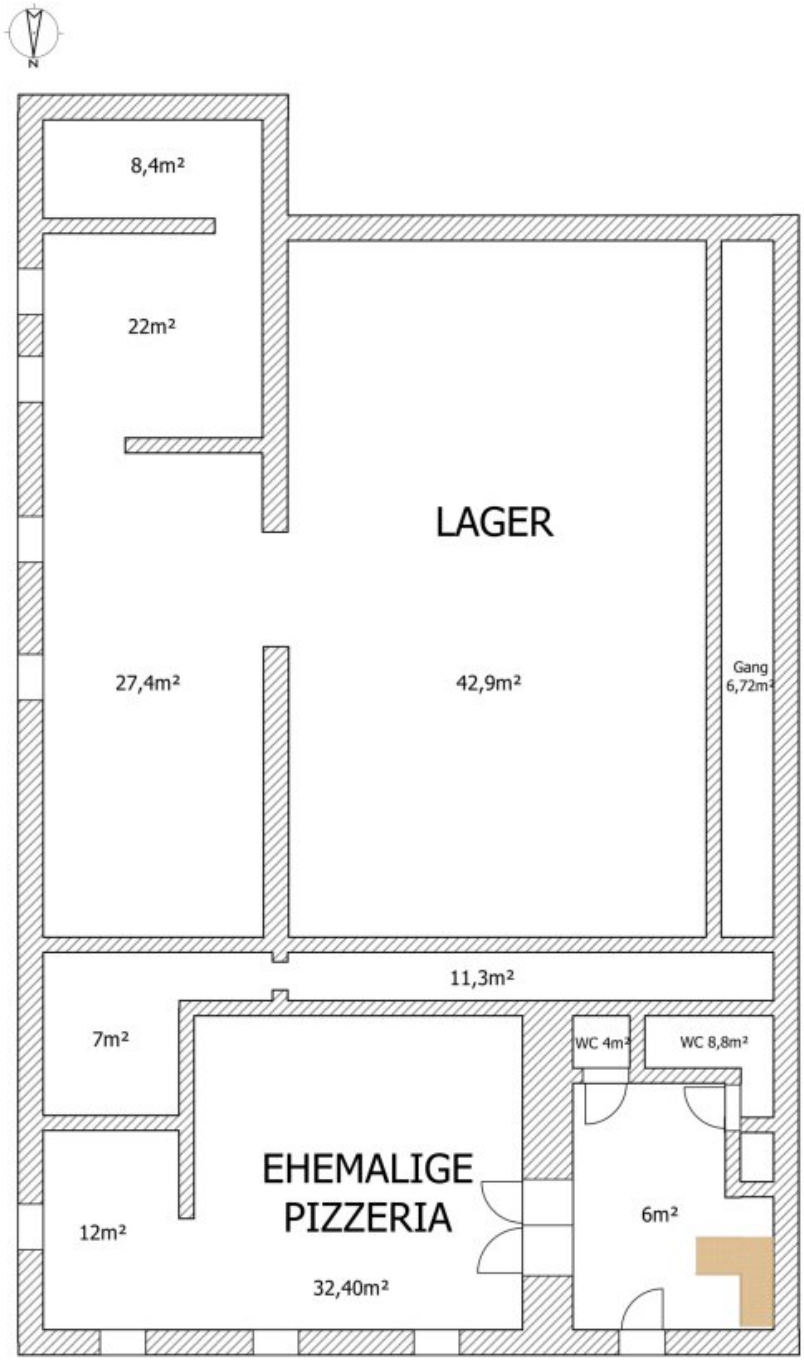

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

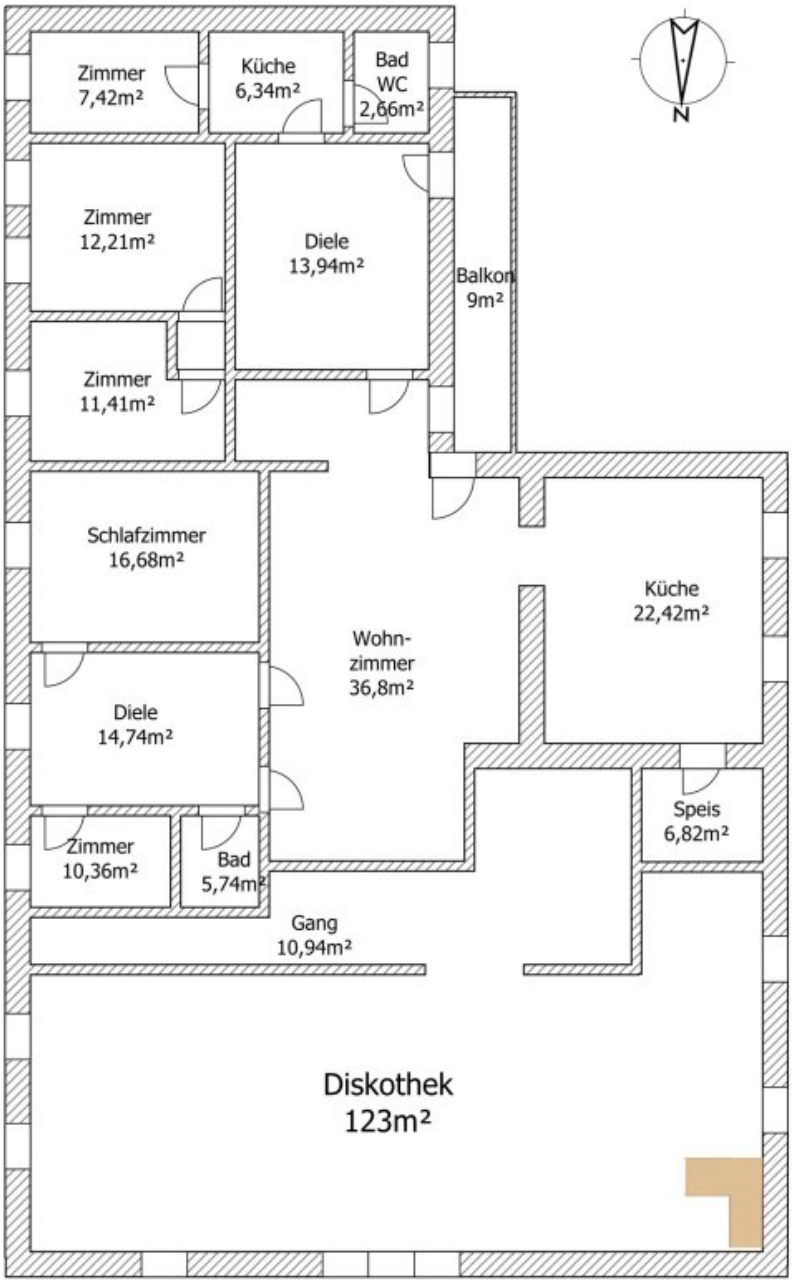

RE/MAX


RE/MAX



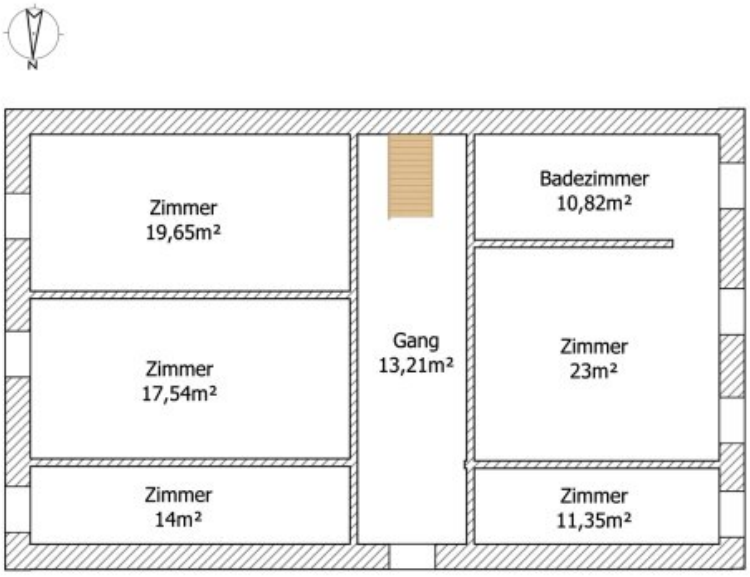
Grundriss Skizze ohne Gewähr
Erdgeschoss ca. 189 m²

RE/MAX



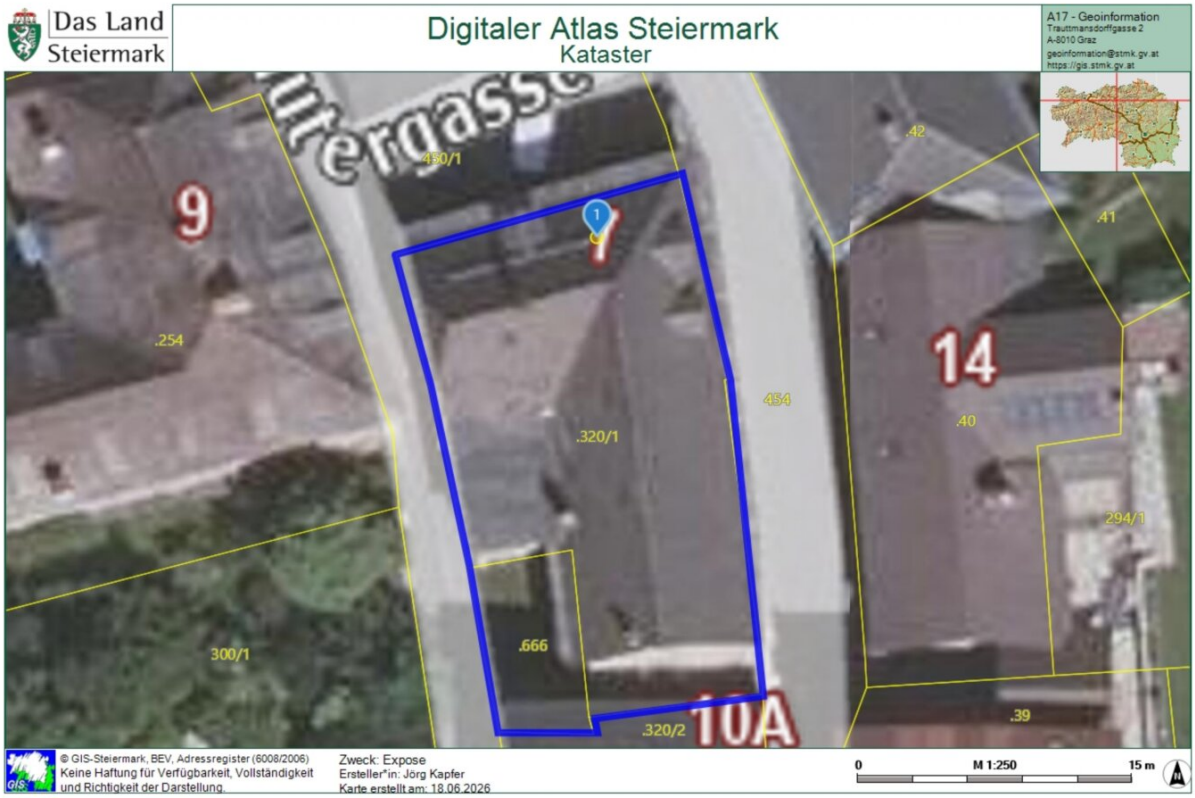
Grundriss Skizze ohne Gewähr
Obergeschoss ca. 293 m²

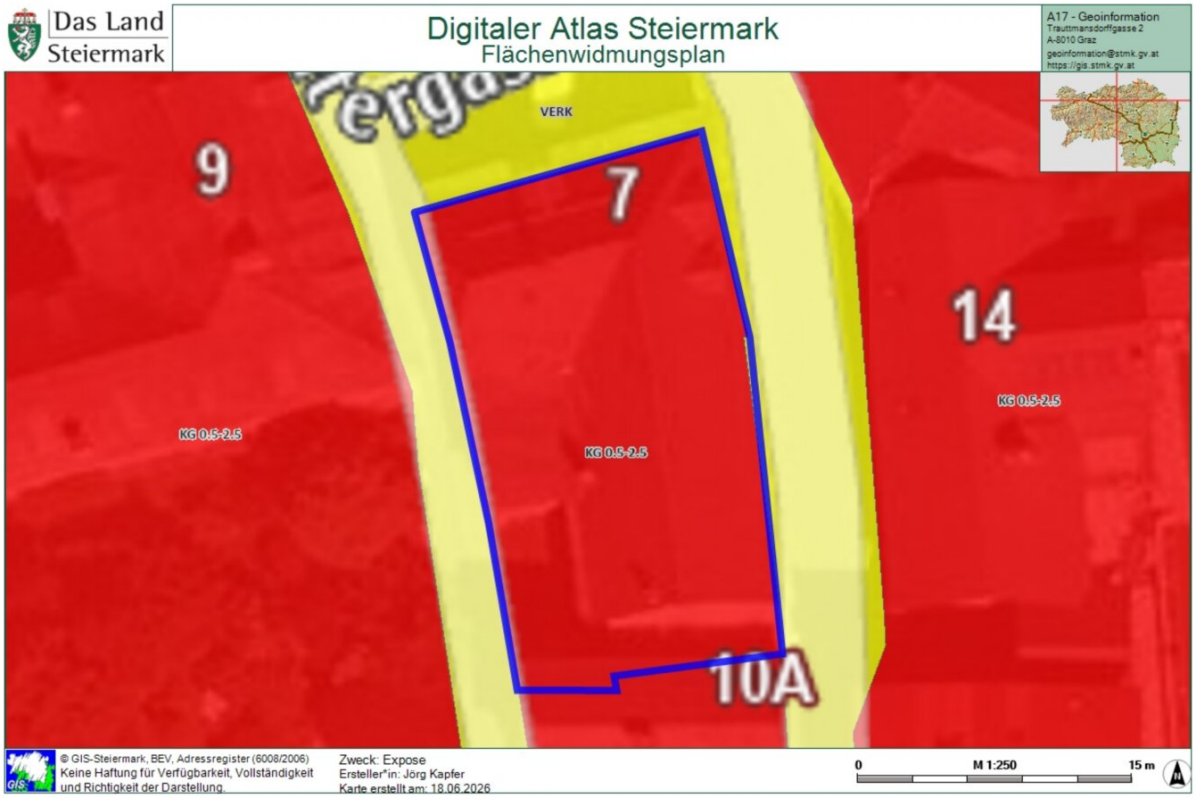
RE/MAX



Grundriss Skizze ohne Gewähr
Dachgeschoss ca. 110 m²

RE/MAX


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Kataster
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
9
.254
300/1
450/1
1
7
.320/1
.666
.320/2
10A
454
.42
.41
14
.40
294/1
.39
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 18.06.2026
0
M 1:250
15 m

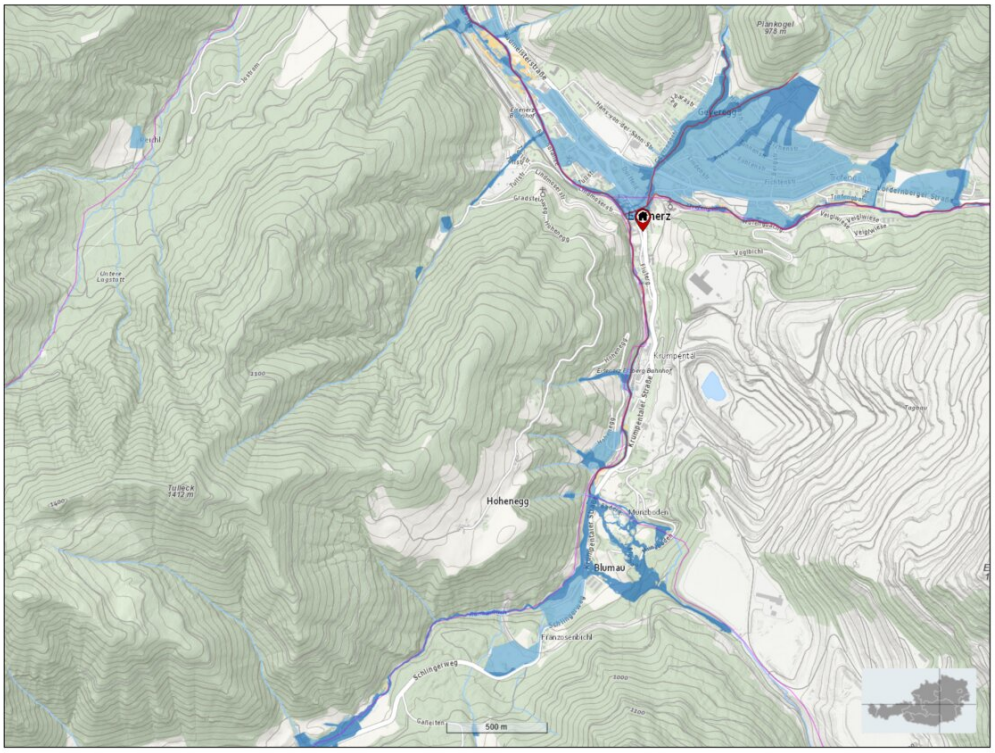

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmungsplan
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
VERK
9
7
14
10A
KG 0.5-2.5
KG 0.5-2.5
KG 0.5-2.5
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 18.06.2026
0
M 1:250
15 m

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Hochwasserrisikozonierung

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

- 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

RE/MAX

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Hochwasserrisikozonierung

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

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

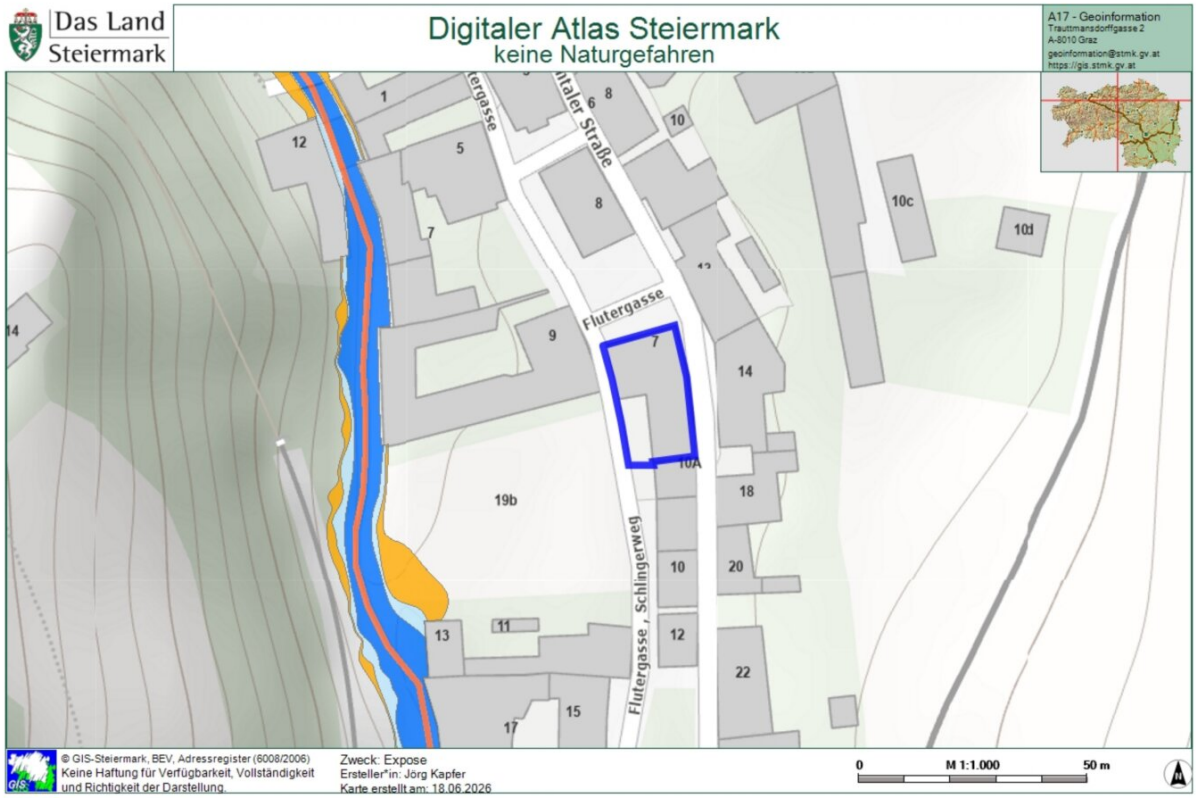
Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet 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 Hochwasserschutzeinrichtungen (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.

RE/MAX


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
keine Naturgefahren
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
Flutergasse
Flutergasse , Schlingerweg
Straße
10c
10d
19b
10A
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 18.06.2026
0
M 1:1.000
50 m

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 m²** 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 m² 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 m² Gesamtnutzfläche**

? Zentrale Lage direkt im Ortszentrum von Eisenerz

? Großzügige Eigentümerwohnung mit ca. 167 m²

? 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 m² Nutzfläche und aufrechter Betriebsstättengenehmigung

? Ehemalige Diskothek mit ca. 123 m² Nutzfläche und aufrechter Betriebsstättengenehmigung

? Dachgeschoß mit ca. 110 m² Ausbaureserve

? Mehrere zusätzliche Räume und Lagermöglichkeiten

? Ideales Investitionsobjekt mit Entwicklungspotenzial

Flächenaufstellung

Ehemalige Pizzeria

- Erdgeschoß
- ca. 189 m² Nutzfläche

Ideal für:

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

Ehemalige Diskothek

- Obergeschoß
- ca. 123 m² Nutzfläche

Ideal für:

- Veranstaltungsbetrieb

- Fitnessstudio
- Vereinszentrum
- Lagerflächen
- Seminarräume

Hauptwohnung

- Obergeschoß
- ca. 167 m² Wohnfläche

Ausstattung:

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

- Abstellräume

Dachgeschoß

- ca. 110 m²

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
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap