

***** Design. Lage. Rendite. – Exklusive Büro- und Geschäftsräumlichkeiten mit 315,21 m², traumhafter 70 m² Sonnenterrasse und vielseitigem Wohnpotenzial *****



Objektnummer: 3812/419

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	315,21 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	328.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

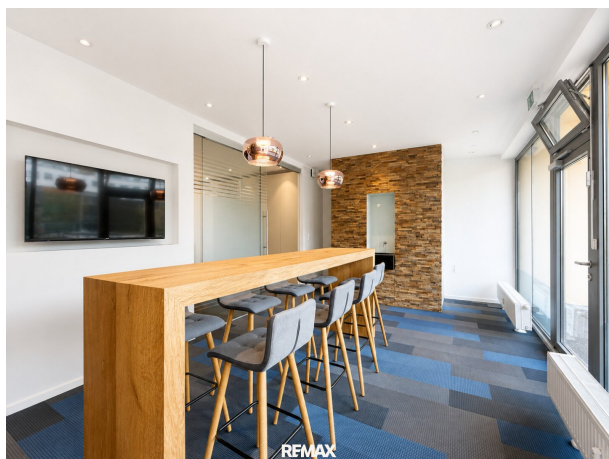


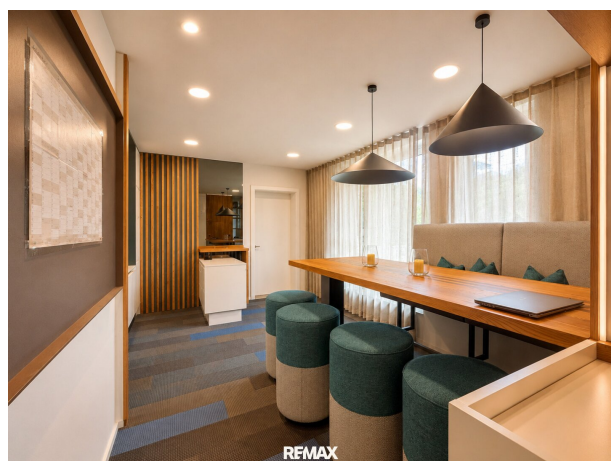
Günter Harrer

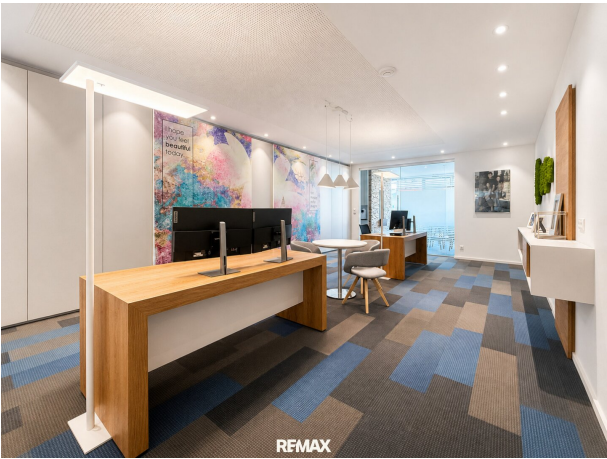
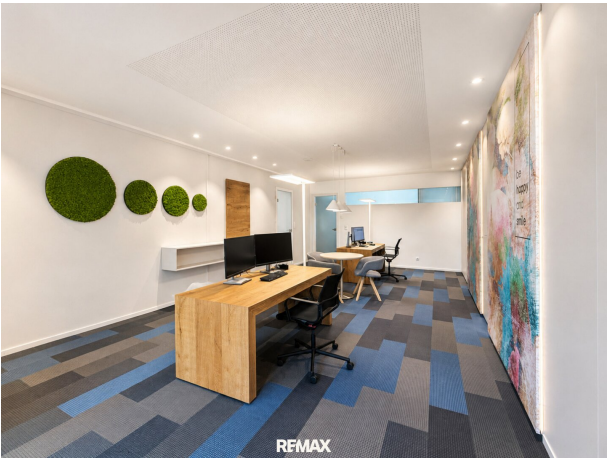
REMAX Smart
Wienerstraße 46
8605 Kapfenberg

T +43 3862 24717
H +43 660 756 97 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

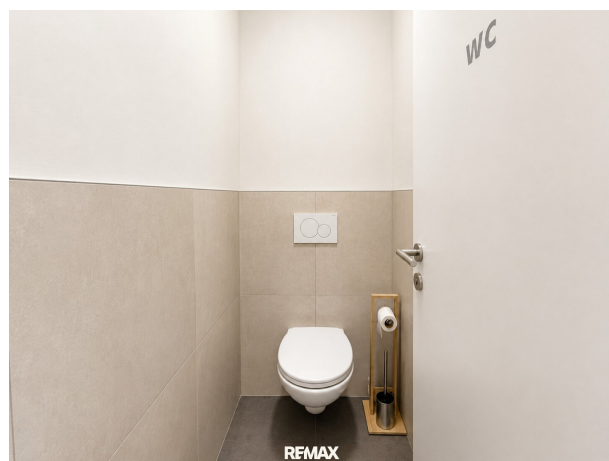










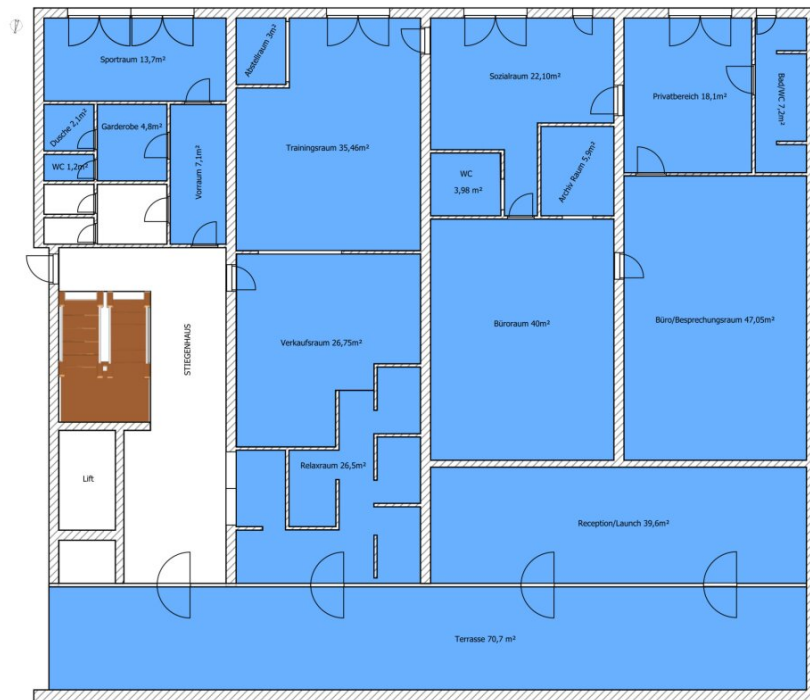








GRUNDRISS



REMAX

Objektbeschreibung

Design. Lage. Rendite. – Exklusive Büro- und Geschäftsräumlichkeiten mit 315,21 m², traumhafter 70 m² Sonnenterrasse und vielseitigem Wohnpotenzial

Eine Immobilie mit Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Willkommen in einer Immobilie, die weit mehr bietet als nur großzügige Fläche. In bester Lage von Kapfenberg präsentiert sich diese **neuwertige und modern gestaltete Büro- und Geschäftseinheit** mit einer Gesamtnutzfläche von **315,21 m²** als außergewöhnliche Gelegenheit für Unternehmer, Investoren und Projektentwickler.

Die drei zusammenhängenden Einheiten überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Arbeits- und Wohnambiente und eröffnen einen herrlichen Blick über das Zentrum von Kapfenberg.

Ein besonderes Highlight bildet die rund **70 m² große Sonnenterrasse**, die den Räumlichkeiten eine außergewöhnliche Aufenthaltsqualität verleiht – ideal als exklusive Outdoor-Lounge, Mitarbeiterbereich oder private Dachterrasse bei einer zukünftigen Wohnnutzung.

Dank der soliden Bauweise und der flexiblen Grundrissgestaltung eignet sich die Immobilie sowohl als repräsentativer Unternehmensstandort, moderne Ordination oder Praxis als auch für die bauliche Umwandlung in **bis zu drei hochwertige Eigentums- oder Mietwohnungen**. Dadurch eröffnet sich ein attraktives Wertsteigerungs- und Renditepotenzial.

Highlights auf einen Blick

- ca. **315,21 m² Gesamtnutzfläche**
- drei zusammenhängende Einheiten mit flexibler Nutzung
- großzügige **70 m² Sonnenterrasse**
- neuwertiger, moderner Gesamtzustand
- barrierefreier Zugang mittels Lift

- helle, großzügige Räume mit ausgezeichnetem Raumgefühl
- herrlicher Ausblick über Kapfenberg
- ideale Voraussetzungen für Büro, Praxis, Kanzlei, Therapiezentrum oder Co-Working
- Umnutzung in bis zu drei attraktive Wohneinheiten möglich
- hervorragendes Investment mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial

Top-Lage mit bester Infrastruktur

Die Wiener Straße zählt zu den gefragtesten Lagen Kapfenbergs und verbindet ausgezeichnete Erreichbarkeit mit urbaner Lebensqualität. Das Stadtzentrum sowie der Bahnhof sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Kapfenberg bietet regionale und überregionale Zugverbindungen und ist barrierefrei ausgestattet.

Im direkten Umfeld befinden sich unter anderem:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger
- Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe
- Banken und öffentliche Einrichtungen
- Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung
- Kindergärten sowie Volks- und weiterführende Schulen
- die HTL Kapfenberg und weitere Bildungseinrichtungen

- Sportzentrum Kapfenberg, Eishalle und Hallenbad
- optimale Anbindung an die Schnellstraßen S6 und S35 mit rascher Erreichbarkeit von Bruck an der Mur, Leoben und Graz
- attraktiver Wirtschafts- und Bildungsstandort mit zahlreichen Industriebetrieben und der FH JOANNEUM in der Region.

Eine Investition mit Zukunft

Ob als repräsentativer Firmensitz, moderne Gesundheits- oder Dienstleistungsimmobilie oder als attraktives Wohnbauprojekt – diese Immobilie vereint Lage, Qualität und Entwicklungspotenzial in außergewöhnlicher Weise.

Die Möglichkeit einer Parzellierung in mehrere Einheiten schafft zusätzliche Flexibilität und eröffnet interessante Perspektiven für Anleger, Bauträger und Eigennutzer. Die Kombination aus hochwertigem Zustand, großzügiger Terrasse, Lift, zentraler Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Kapfenberger Immobilienmarkt.

Eine Immobilie, die heute überzeugt und morgen noch wertvoller sein kann.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie das außergewöhnliche Potenzial dieser Premium-Immobilie in bester Lage von Kapfenberg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap