

Ideen-Reich - Wohnen & Gewerbefläche



Objektnummer: 260331077

Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9360 Friesach
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	147,75 m ²
Lagerfläche:	397,05 m ²
Bürofläche:	49,28 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	73,71 m ²
Heizwärmebedarf:	158,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Kaufpreis:	394.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus SCHLACHER

SCHICK Immobilien | Gernot Schick















Objektbeschreibung

Diese interessante Liegenschaft bietet eine ideale Kombination aus **Wohnen und Gewerbe** und eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit zahlreichen Perspektiven, als auch für Eigennutzer. Das Objekt umfasst ein **Wohnhaus** mit zwei gut geschnittenen Wohnungen (ca. 54 m² und ca. 56,8 m²), die jeweils mit einem eigenen Pelletofen ausgestattet sind und über Terrassen verfügen.

Das großzügige **Gewerbegebäude** mit einer Nutzfläche von rund 375 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst unter anderem Werkstatt-, Lager- und Aufenthaltsräume, einen ehemaligen Lackierraum sowie eine Ölheizung. Zusätzlich stehen ein Büro im Erdgeschoss (ca. 20,7 m²) sowie eine Einliegerwohnung im Obergeschoss zur Verfügung.

Sämtliche Wohn- und Gewerbeeinheiten sind derzeit vermietet und können inklusive der bestehenden Mietverhältnisse übernommen werden. Dadurch profitieren Anleger von sofortigen Mieteinnahmen, während Eigennutzer die Möglichkeit haben, die Liegenschaft künftig flexibel an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Eine Immobilie mit viel Potenzial für Wohnen, Arbeiten und Investieren – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Vielseitiges Nutzungspotential
- Sofortige Mieteinnahmen
- Wohnhaus mit zwei Wohnungen - mit ca. 110,81m²
- Großzügiges Gewerbegebäude - mit ca. 375, 64m² inkl. Einliegerwohnung und Büro
- Gepflegter Zustand wie Vollwärmeschutz, Isolierverglasung
- Ausreichend Parkmöglichkeiten

- Ausbaufähige Investitionsmöglichkeit

Hinweis: Die angegebenen Quadratmeter beziehen sich auf die Nutzflächen gemäß verbauter Fläche.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Die Bilder können KI-gestützt bearbeitet sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <5.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Post <1.500m
Bank <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap