2 sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftshäuser mit großem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage in St. Paul, Nähe Koralmbahn



Titelbild

Objektnummer: 3754/1035

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumweg 1 & 2
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9470 St. Paul im Lavanttal
Nutzfläche:	428,10 m²
Bäder:	2
Keller:	232,05 m²
Heizwärmebedarf:	E 184,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	108,69 €
Heizkosten:	236,72 €
Sonstige Kosten:	47,89 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

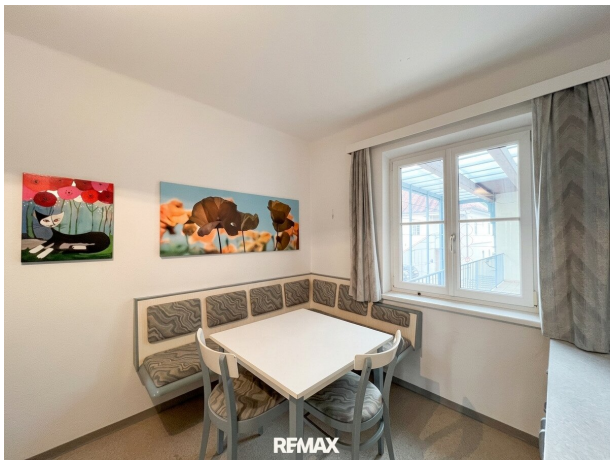
T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96


B.Lernbois
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

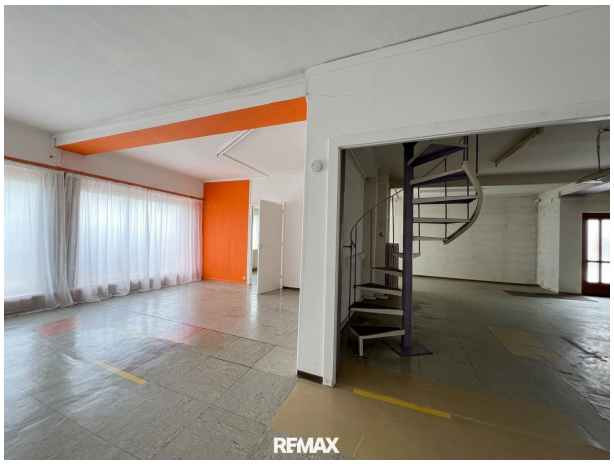

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

2 sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftshäuser mit großem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage in St. Paul, Nähe Koralmbahn

Zum Verkauf stehen zwei zusammenhängende **Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage von St. Paul im Lavanttal**, in der durch die Koralmbahn wirtschaftlich aufstrebenden Region **AREA SÜD, dem Wirtschaftsraum Südösterreich**.

Die Immobilien wurde ca. **1952** sowie ca. **1966 in solider Ziegelmassivbauweise** errichtet und bilden ein Gebäudeensemble aus **zwei direkt miteinander verbundenen Gebäuden**. Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 449 m²** bietet das Objekt eine **Bezugsfläche von ca. 428,10 m²** (laut Energieausweisen), verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Zusätzlich stehen ein **Keller** mit einer **Fläche von ca. 232,05 m²** und ein **Dachboden** zur Verfügung.

Die bestehende Widmung **Bauland – Geschäftsgebiet** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und macht die Immobilie sowohl für **Eigennutzer, Unternehmer, Investoren, Anleger, Bauträger und Projektentwickler** interessant.

Der Preis von **€ 1.156 pro m²** ist besonders attraktiv, da dieser bereits das Grundstück, den Keller und sämtliche Nutzflächen umfasst – **ein außergewöhnliches Gesamtangebot mit Potenzial.**

Derzeit befinden sich im **gesamten Erdgeschoss Geschäftsflächen** sowie im Obergeschoss **zwei getrennt begehbare Wohneinheiten**. Aufgrund des bestehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs bietet das Gebäudeensemble gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur Revitalisierung und Neugestaltung.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung können beispielsweise **mehrere moderne Wohneinheiten**, eine **Kombination aus Wohnungen und Geschäftsflächen** oder ein individuelles Nutzungskonzept entwickelt werden. Die bestehenden Geschäftsflächen im Erdgeschoss eignen sich unter anderem für **Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder individuelle Geschäftsnutzungen** und könnten alternativ auch vollständig in Wohnraum umgewandelt werden.

Die beiden bereits vorhandenen Wohneinheiten im Obergeschoss bieten dabei eine gute Ausgangsbasis für eine zukünftige Wohnnutzung und können nach individuellen Vorstellungen modernisiert und neu gestaltet werden.

Eine großzügige, überdachte **Terrasse verbindet die beiden Gebäudeteile** und lässt sich ideal in ein zukünftiges Gesamtkonzept integrieren.

Ca. **1990 wurden die Fenster teilweise erneuert**. Im Jahr **2023 erfolgte die Erneuerung der**

Heizungsanlage bzw. die Umstellung auf Fernwärme.

Es besteht **Sanierungs- und Modernisierungsbedarf**, wodurch sich insbesondere für Käufer mit einer klaren Entwicklungsperspektive interessante Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Die konkrete bauliche Umsetzung sowie die jeweilige **Genehmigungsfähigkeit** sind im Zuge der Projektplanung mit den zuständigen Behörden und Fachplanern abzuklären.

Die vorhandene Substanz, die großzügigen Flächen, die zentrale Lage und die bestehende Infrastruktur bieten eine solide Grundlage, um das Objekt durch eine zeitgemäße Sanierung und individuelle Projektplanung zu einem **attraktiven Wohn-, Geschäfts- oder Anlageobjekt** weiterzuentwickeln.

Die Immobilie befindet sich in **schöner, zentraler Lage von St. Paul im Lavanttal**, mit Blick auf die umliegende Landschaft und Richtung Hauptplatz. St. Paul verbindet **naturnahe Erholung, kulturelle Vielfalt, Freizeitmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur**. Zwischen den sanften Hügeln des Lavanttals gelegen, bietet der Ort eine attraktive Kombination aus Lebensqualität, Natur und vielfältigen Möglichkeiten.

Der **Bahnhof Lavanttal mit Einstiegsstelle zur Koralmbahn** ist in etwa **4 Fahrminuten** erreichbar. Von dort gelangt man mit der Koralmbahn in ca. **20 Minuten nach Klagenfurt und ca. 35 Minuten nach Graz**. Damit ist der Standort insbesondere für **Berufspendler, Geschäftsreisende und Vielreisende** interessant.

Die Stadt **Wolfsberg** mit ihrer sehr guten Infrastruktur befindet sich in etwa **15 Minuten Entfernung**.

Dieses Objekt bietet die Möglichkeit, bestehende Substanz und eine attraktive Lage zu nutzen und daraus ein **modernes, nachhaltiges und langfristig interessantes Immobilienprojekt** zu entwickeln: Ideal für Bauträger, Projektentwickler, Investoren, Anleger, Eigennutzer und Unternehmer, die das vorhandene Potenzial erkennen und individuelle Nutzungskonzepte verwirklichen möchten. **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw.

Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <150m

Kinder & Schulen
Schule <75m
Kindergarten <3.975m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <100m

Sonstige
Bank <125m
Post <150m
Geldautomat <3.925m

Polizei <200m

Verkehr
Bus <100m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap