Stadthaus mit Geschäftsräumen, Wohneinheit, Garage und Stellplätzen – für Eigennutzer und Anleger



Objektnummer: 2427/2142994660

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8230 Hartberg
Baujahr:	1922
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m²
Bürofläche:	60,00 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	207,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,32
Kaufpreis:	409.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lisa Lengl

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

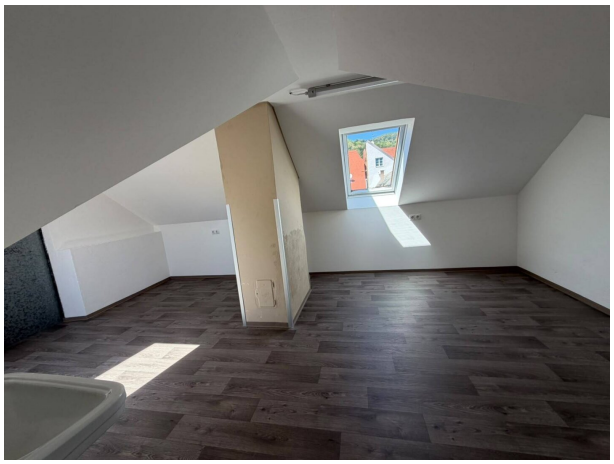
T +43 664 88276110














NOTAR















Objektbeschreibung

Dieses Stadthaus in zentraler Lage von Hartberg wurde ursprünglich im Jahr 1922 errichtet und im Jahr 1964 umgebaut bzw. erweitert. Auf einem 296 m² großen Grundstück vereint die Liegenschaft Wohn- und Geschäftsflächen und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Anleger.

Der Zugang zum Haus ist sowohl über die Michaeligasse als auch über die Ressavarstraße möglich. Es stehen zwei Autoabstellplätze sowie eine Garage mit ca. 17,5 m² zur Verfügung. Im straßenseitigen Innenbereich befindet sich zudem ein kleiner Gartenbereich.

Erdgeschoss – zwei Geschäftseinheiten (ca. 60 m²)

Im Erdgeschoss befinden sich zwei nahezu barrierefrei erreichbare Geschäftsräume.

Die größere Einheit ist derzeit **nicht** vermietet und besteht aus:

•einem großen, hellen Geschäftsraum,

•einem separaten Wartezimmer,

•gemeinsam nutzbarer Küche,

•gemeinsam nutzbarem Bad und WC.

Der Geschäftsraum inklusive Wartezimmer umfasst rund 32 m².

Die zweite Einheit ist derzeit vermietet und verfügt über einen Geschäftsraum mit rund 17 m². Küche sowie Sanitärbereiche werden gemeinsam genutzt.

Keller (ca. 16 m²)

Über das innenliegende Stiegenhaus gelangt man in den Keller. Hier befinden sich Heiz- und Abstellräume. Das Gebäude ist an die Fernwärme angeschlossen.

Obergeschoss Wohnung (ca. 110 m²)

Raumaufteilung:

Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, separates WC, Küche mit Essbereich, zwei weitere großzügige Zimmer (eines der Zimmer verfügt über einen Balkon mit Blick in den innenliegenden Hofbereich).

Dachgeschoss (ca. 60,90 m²)

Über eine interne Treppe ist das Dachgeschoss erreichbar. Hier befinden sich insgesamt drei Räume: ein ausgebautes Zimmer mit Balkon und Ausblick Richtung Ressavarstraße und über die Stadt Hartberg, ein ausgebautes Durchgangszimmer und ein weiterer, nicht ausgebauter Dachbodenraum.

Für das Dachgeschoss liegen keine Pläne vor.

Die Kombination aus zwei Geschäftsräumen im Erdgeschoss und einer großzügigen Wohneinheit im Obergeschoss eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Das Stadthaus eignet sich sowohl für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten, als auch für Käufer, die die vorhandenen Einheiten separat vermieten möchten.

Die nahezu barrierefrei erreichbaren Geschäftsräume, die zentrale Stadtlage, die Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten dafür eine gute Grundlage. Das Dachgeschoss verfügt über weitere ausgebaute Lagerflächen, die vielseitig genutzt werden können.

Durch den zweiten Zugang über die Ressavarstraße ergeben sich zudem praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag.

Technische Austattung und Infos:

•Baujahr: **1922**

•Umbau/Ausbau: **1964**

•Grundstücksfläche: **296 m²**

•Erdgeschoss: ca. **60 m²**

•Obergeschoss: ca. **110 m²**

•Dachgeschoss: ca. **60,90 m²**

•Keller: ca. **16 m²**

•Garage: ca. **17,5 m²**

•Anschluss an das Fernwärmenetz

•Schallschutzfenster (Einbau vor ca. 15 Jahren)

•Außenfassade im Obergeschoss mit ca. **10 cm Thermoputz**

•Außenmauern im Erdgeschoss ca. **50 cm massiv**

•Fassadenerneuerung ca. im Jahr **2024**

•**Massive Bauweise:** ca. 50 cm Außenmauerwerk im Erdgeschoss.

•**Parkmöglichkeiten:** Garage + zwei Stellplätze sind in der Innenstadt ein echter Vorteil.

•**Zwei Zugänge:** Michaeligasse und Ressavarstraße.

•**Balkone:** Einer zum Innenhof, einer mit Blick über Hartberg.

•**Geschäftsfläche:** Eine Einheit bereits vermietet, eine sofort nutzbar bzw. vermietbar.

•**Nähe zur Innenstadt**: Alles fußläufig erreichbar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://lebenbauer-sonnleitner-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap