Vielseitiges Wohn- und Anlageobjekt mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten



Objektnummer: 1949

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8570 Voitsberg
Baujahr:	1936
Wohnfläche:	144,00 m²
Nutzfläche:	370,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	103,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaufpreis:	399.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



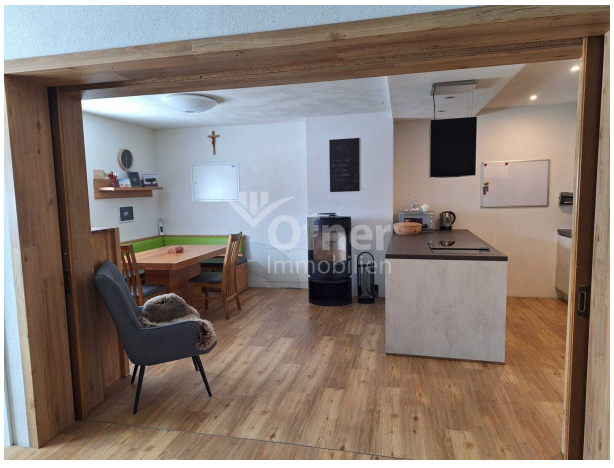
Frank Klöckl

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892
H +43 664 1461905

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















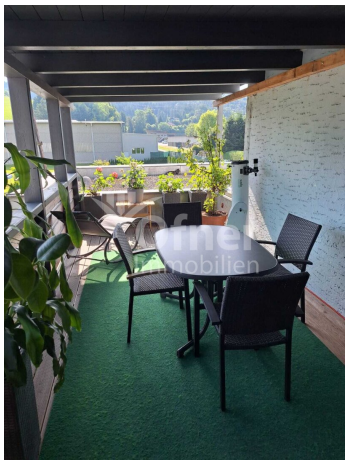


















Ofner
Immobilien



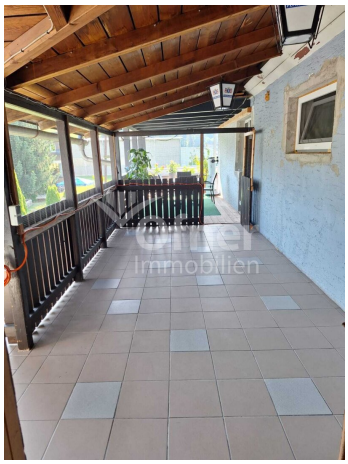














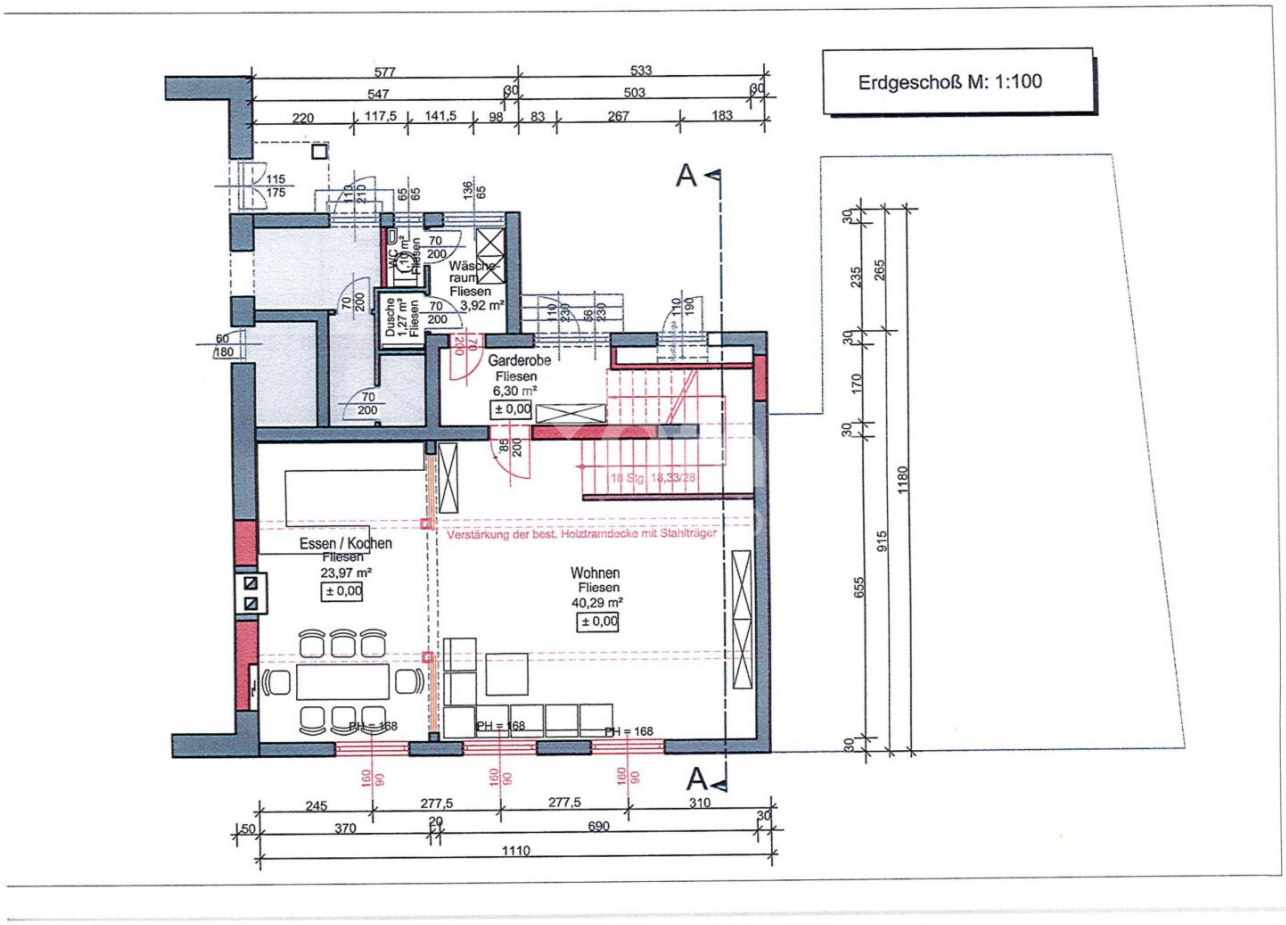


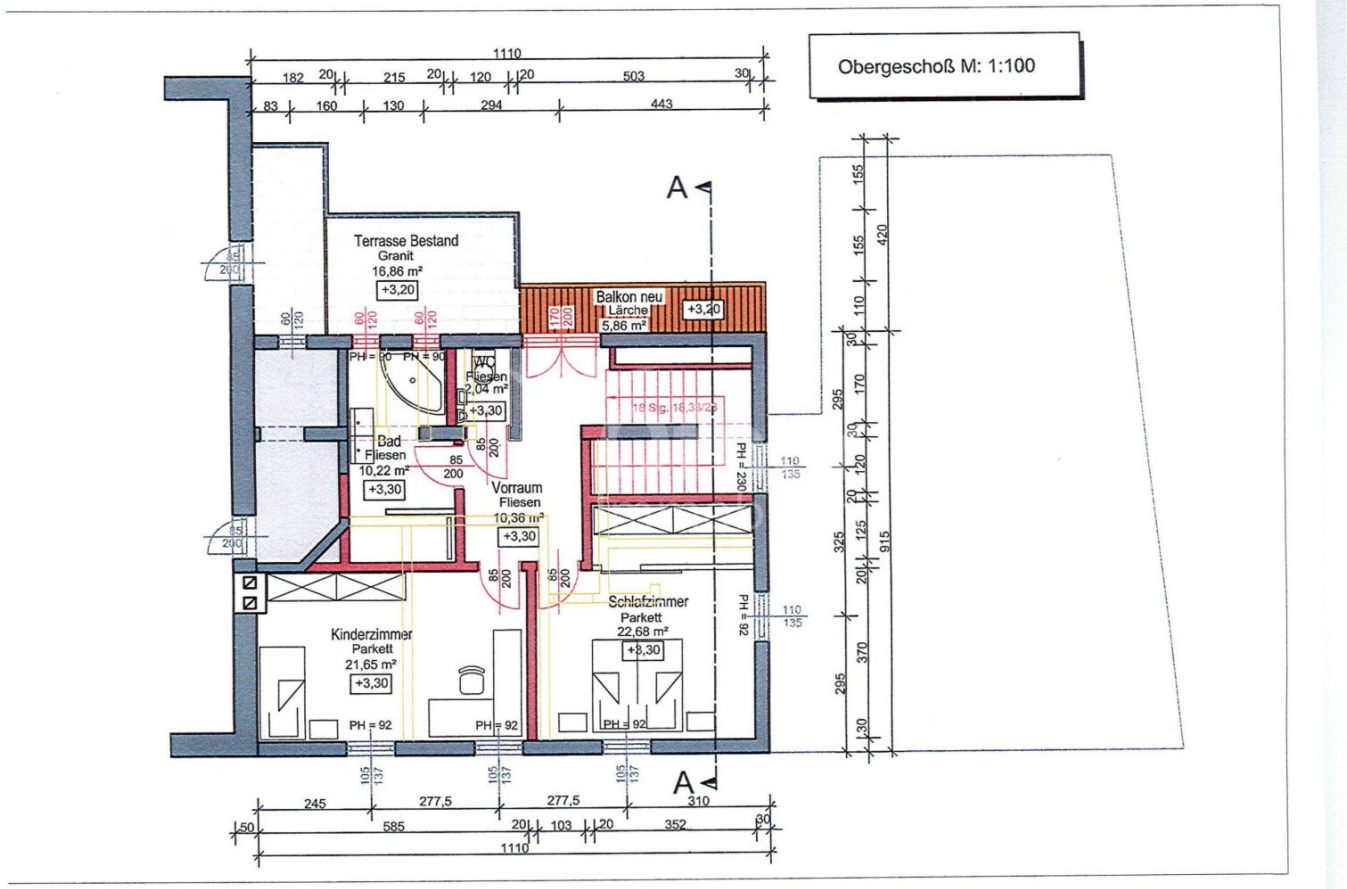




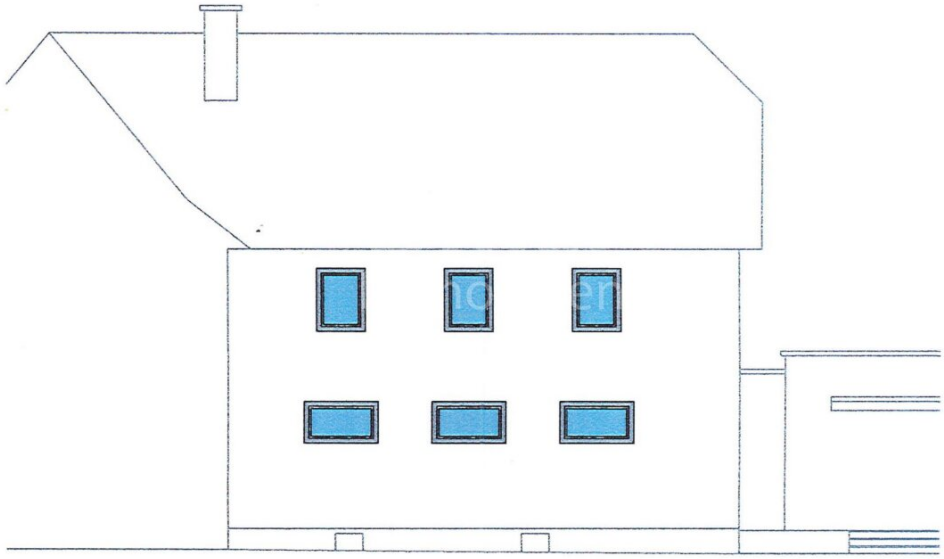


Ofner
Immobilien


Erdgeschoß M: 1:100
Essen / Kochen
Fliesen
23,97 m²
± 0,00
Wohnen
Fliesen
40,29 m²
± 0,00
Garderobe
Fliesen
6,30 m²
± 0,00
Wäsche-
raum
Fliesen
3,92 m²
Dusche
1,27 m²
Fliesen
WC
1,10 m²
Fliesen
18 Stg. 18,33/28
Verstärkung der best. Holztramdecke mit Stahlträger
PH = 168
A
A


Obergeschoß M: 1:100
Terrasse Bestand
Granit
16,86 m²
+3,20
Balkon neu
Lärche
5,86 m²
+3,20
WC
Fliesen
2,04 m²
+3,30
Bad
Fliesen
10,22 m²
+3,30
Vorraum
Fliesen
10,36 m²
+3,30
Kinderzimmer
Parkett
21,65 m²
+3,30
Schlafzimmer
Parkett
22,68 m²
+3,30
A
A
1110

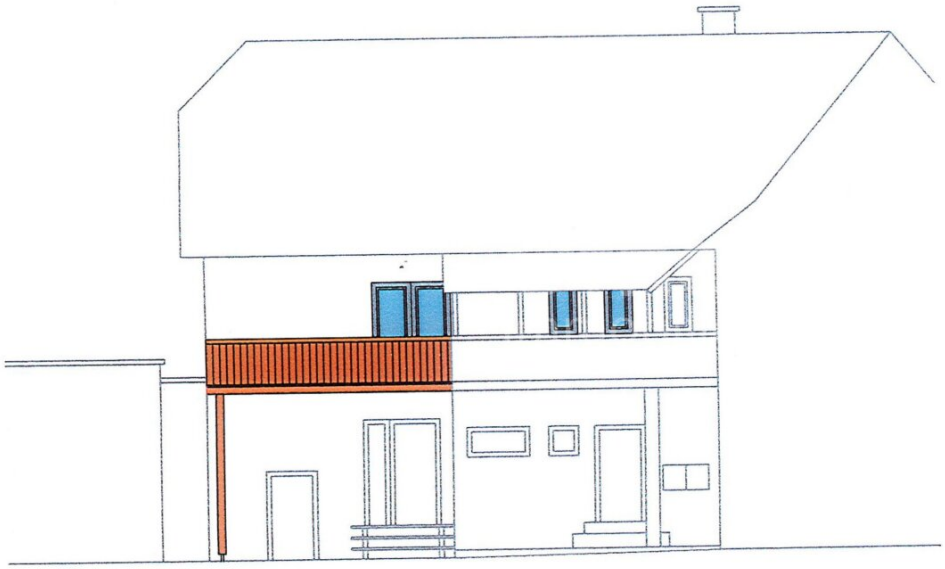
Ansicht Süd M: 1:100

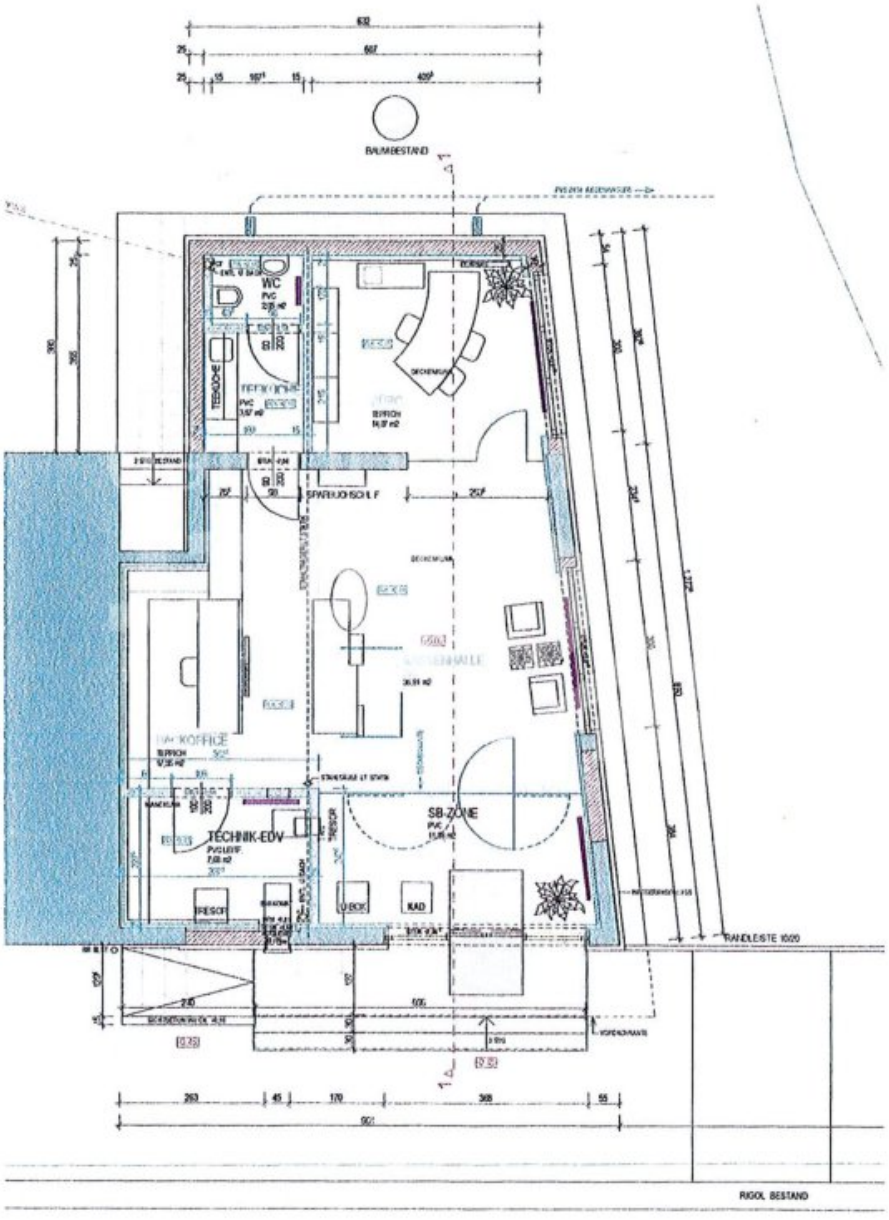


Ansicht Ost M: 1:100



Ansicht Nord M: 1:100




BAUMBESTAND
WC
TEEKÜCHE
SPARGUTSCHALF
TECHNIK-EDV
SB-ZONE
RANDLEISTE 1020
RIGOL BESTAND

Objektbeschreibung

Wohnen, Arbeiten, Vermieten oder Investieren – eine Immobilie mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

In der Grazer Vorstadt, direkt an der Bundesstraße, befindet sich dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftsobjekt mit insgesamt rund 370 m² Nutz- bzw. Gebäudefläche.

Die Immobilie verbindet eine bereits modern und hochwertig sanierte Wohneinheit, eine vermietete Geschäftsfläche sowie ein ehemaliges Gasthaus mit großem Ausbau- und Entwicklungspotenzial.

Moderne Wohneinheit mit Garten und Terrasse

Der bestehende Wohnbereich mit ca. 150 m² Wohnfläche wurde im Jahr 2017 umfassend saniert und präsentiert sich modern, gepflegt und zeitgemäß. Die großzügige Wohneinheit bietet ein angenehmes Wohnambiente und wird durch den gepflegten Garten und der Terrasse ideal ergänzt. Sie eignet sich hervorragend als Hauptwohnsitz für eine Familie oder als Bestandteil eines kombinierten Wohn- und Anlagekonzepts.

Vermietete Geschäftsfläche mit langfristiger Perspektive

Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein ca. 70 m² großes, modern saniertes Geschäftslokal, das derzeit vermietet ist.

Die bestehende Mieterin möchte den Standort langfristig weiterführen, wodurch sich für einen neuen Eigentümer eine interessante und bereits etablierte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit bietet.

Ehemaliges Gasthaus mit großem Entwicklungspotenzial

Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft ist das ehemalige Gasthaus mit einer Fläche von ca. 150 m².

Die Räumlichkeiten sind derzeit unsaniert, jedoch gepflegt und bieten dadurch zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung. Je nach persönlichem Bedarf und den jeweils erforderlichen behördlichen bzw. baurechtlichen Voraussetzungen kann hier ein völlig

neues Nutzungskonzept umgesetzt werden.

Denkbar sind unter anderem:

- **Mehrgenerationenwohnen** – Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach mit klar getrennten oder gemeinsam genutzten Bereichen
- **Wohnen und Vermieten** – Nutzung eines Teils für den Eigenbedarf und Vermietung weiterer Flächen
- **Wohnen und Arbeiten** – Kombination aus privatem Wohnbereich und Büro, Praxis oder Gewerbe
- **Umbau zu mehreren Wohneinheiten** – interessante Option für Anleger oder zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- **Wiederbelebung der Gastronomie** – Rückkehr zur ursprünglichen Nutzung als Gastronomiebetrieb
- **Wohn- und Anlageobjekt** – Kombination aus Eigennutzung, bestehender Vermietung und zukünftiger Entwicklung

Die Kombination aus bereits sanierter Wohnfläche, bestehender Vermietung und zusätzlichen ausbaufähigen Räumlichkeiten macht diese Liegenschaft besonders interessant.

Während der moderne Wohnbereich unmittelbar genutzt werden kann und das Geschäftslokal bereits vermietet ist, eröffnet das ehemalige Gasthaus die Möglichkeit, die Immobilie Schritt für Schritt an die eigenen Vorstellungen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen.

Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, Vermietungsobjekt, Gewerbestandort oder langfristige Kapitalanlage – die Liegenschaft bietet eine Vielzahl an denkbaren Nutzungskonzepten.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die nicht nur eine Immobilie suchen, sondern die Möglichkeit schätzen, deren zukünftige Nutzung aktiv mitzugestalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und auf eine gemeinsame, unverbindliche Besichtigung!

Das Team von Ofner Immobilien.

Büro Tel. 03142 / 22892

Gerne schriftlich an: office@ofner-immobilien.at

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap