3.056 m² voller Möglichkeiten! Wohn- & Geschäftshaus mit großzügigen Hallen, Garagen und Entwicklungspotenzial in Kapfenberg



Objektnummer: 6154/580

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

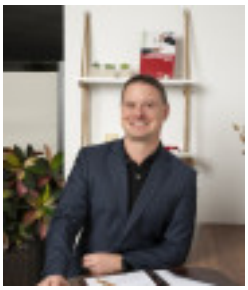
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Nutzfläche:	1.395,00 m²
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

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

Christian Rossik

Immobilien
















































EHTII

















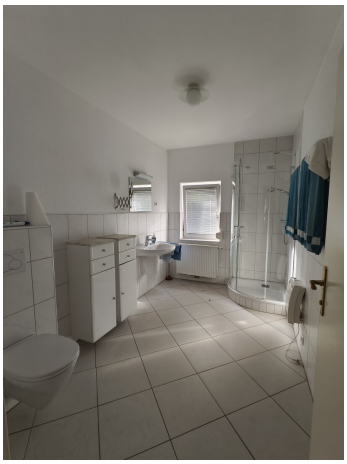

























STANDOX

















Objektbeschreibung

Eine Liegenschaft – zahlreiche Möglichkeiten!

Ob als neuer Firmenstandort, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, langfristiges Immobilieninvestment oder interessantes Entwicklungsprojekt: Diese außergewöhnlich vielseitige Liegenschaft in zentraler Lage von Kapfenberg bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Weiterentwicklung.

Auf einer **Gesamtgrundstücksfläche von rund 3.056 m²** befinden sich mehrere Gebäude mit einer Vielzahl an Wohn-, Geschäfts-, Lager- und Garagenflächen. Laut vorliegenden Unterlagen wurden insgesamt rund **1.395 m² Gebäudeflächen** in unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungsbereichen berücksichtigt.

Besonders interessant ist dieses Immobilienensemble für Handwerksbetriebe wie Installateure, Elektriker, Bau- und Sanierungsunternehmen sowie für Gewerbetreibende, die großzügige Lagerflächen benötigen und gleichzeitig von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten am selben Standort profitieren möchten.

Auch Bauträger und Investoren finden hier eine interessante Ausgangsbasis für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Die Liegenschaft im Überblick

1. Wohn- und Geschäftshaus – Wohnen und Arbeiten vereint

Das bestehende Wohnhaus bietet großzügige Räumlichkeiten sowie ein Geschäftslokal im Erdgeschoss.

Diese Kombination eröffnet interessante Möglichkeiten für Unternehmer, die ihren Geschäftsbetrieb und den privaten Wohnbereich an einem Standort unterbringen möchten.

Das Geschäftslokal eignet sich beispielsweise für einen Verkaufsraum, ein Büro, einen Schauraum oder einen kundenorientierten Dienstleistungsbetrieb.

2. Zusätzliches Wohngebäude – sofort bewohnbare Wohnung

Ein besonderer Vorteil ist die zusätzliche Wohnung im Nebengebäude, die sich in einem sofort bewohnbaren Zustand befindet.

Diese bietet eine interessante Ergänzung zur gewerblichen Nutzung, beispielsweise als Wohnmöglichkeit für den Eigentümer, für Mitarbeiter oder zur Vermietung.

Auch für Investoren stellt die separate Wohneinheit eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit dar.

3. Großzügige Lagerhallen und Nebengebäude

Ein wesentliches Highlight der Liegenschaft sind die umfangreichen Hallen- und Lagerflächen.

Ob Materiallager, Warenlager, Unterbringung von Werkzeugen und Maschinen oder Nutzung als betriebliche Lager- und Arbeitsflächen – hier steht außergewöhnlich viel Platz zur Verfügung.

Gerade für Installations-, Elektro-, Bau-, Montage- und Handwerksunternehmen bietet die Kombination aus Gewerberäumlichkeiten und großen Lagerkapazitäten einen erheblichen praktischen Vorteil.

Die verschiedenen Gebäudeteile ermöglichen außerdem eine flexible Nutzung und gegebenenfalls getrennte Vermietung.

4. Garagen und bereits bestehende Mieteinnahmen

Zusätzlich stehen mehrere Garagen und weitere Nebenflächen zur Verfügung.

Ein Teil dieser Flächen ist bereits vermietet und erwirtschaftet derzeit **monatliche Mieteinnahmen von rund € 745,– brutto**, entsprechend € 8.940,– brutto jährlich.

Damit sind bereits laufende Einnahmen vorhanden. Die weiteren Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft bieten zusätzliches wirtschaftliches Potenzial.

Die großzügige Grundstücksfläche, der bestehende Gebäudebestand und die Lage innerhalb des Kapfenberger Stadtgebiets machen dieses Immobilienensemble auch aus Entwicklungssicht interessant.

Laut vorliegendem Flächenwidmungsplanauszug liegt die Liegenschaft im Bereich einer Kerngebietswidmung (KG). Dies bietet eine interessante Grundlage zur Prüfung möglicher zukünftiger Nutzungskonzepte.

Denkbar sind beispielsweise die Weiterentwicklung des bestehenden Wohn- und Gewerbeensembles, die Neustrukturierung einzelner Gebäudeteile oder ein umfassenderes Immobilienentwicklungsprojekt.

Art und Umfang einer möglichen Neu- oder Umgestaltung sind selbstverständlich abhängig von den baurechtlichen, raumordnungsrechtlichen und sonstigen behördlichen Voraussetzungen.

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler und gut erreichbarer Lage von Kapfenberg, unweit des Zentrums und der neu errichtetet Fachhochschule.

Kapfenberg zählt zu den bedeutenden Wirtschafts- und Industriestandorten der Obersteiermark. Zahlreiche Industrieunternehmen, Gewerbebetriebe, Bildungseinrichtungen und Dienstleister prägen die Stadt.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz über die S6 Semmering Schnellstraße sowie die Bahnanbindung bieten gute Voraussetzungen für Unternehmen, Mitarbeiter und Kunden.

Auch die Infrastruktur der Stadt mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Schulen, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein wesentlicher Standortvorteil.

Die wichtigsten Eckdaten

- **Gesamtgrundstücksfläche:** ca. 3.056 m²
- **Gebäudeflächen laut Unterlagen:** insgesamt ca. 1.395 m², verteilt auf mehrere Gebäude und Nutzungsbereiche, es besteht Weitestgehend Sanierungsbedarf
- **Bestand:** Wohn- und Geschäftshaus, zusätzliches Wohngebäude mit sofort bewohnbarer Wohnung, Lagerhallen, Garagen und Nebengebäude
- **Widmung:** laut vorliegendem Flächenwidmungsplanauszug überwiegend Kerngebiet (KG); Details auf Anfrage
- **Derzeitige Mieteinnahmen:** ca. € 745,– brutto monatlich aus bestehenden Teilvermietungen

Fazit – Viel Platz für unternehmerische Ideen!

Immobilien mit dieser Kombination aus Wohnmöglichkeiten, Geschäftsräumlichkeiten, umfangreichen Lagerflächen und Garagen bieten eine große Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Sie für Ihr Unternehmen einen großzügigen Standort suchen, Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten oder eine Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial erwerben wollen – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

Immobilienmakler Christian Rossik

Tel.: 0664 43 17 853

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Informationen der Eigentümer. Flächenangaben sind Circa-Angaben und vorbehaltlich behördlicher bzw. technischer Überprüfung. Für allfällige bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen sind die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap