Vom großzügigen Wohnhaus bis zum professionellen Standort – eine Liegenschaft mit vielfältigem Potenzial



Objektnummer: 3812/456

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

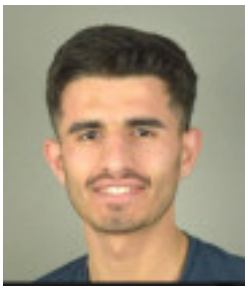
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8763 Sankt Oswald
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	360,00 m²
Zimmer:	14
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 162,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mohammad Alzayanat

REMAX Smart
Wienerstrasse 46
8605 Kapfenberg


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

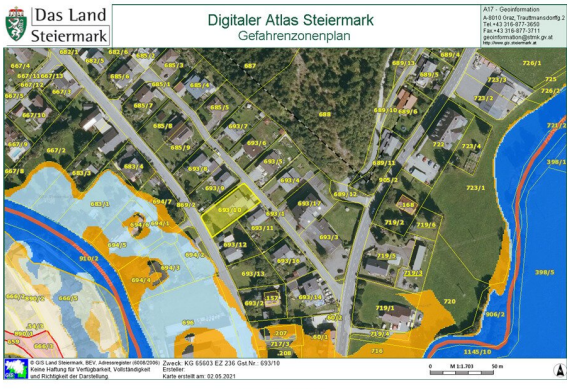

RE/MAX

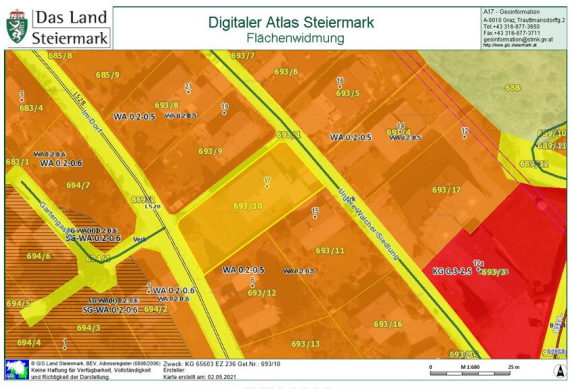


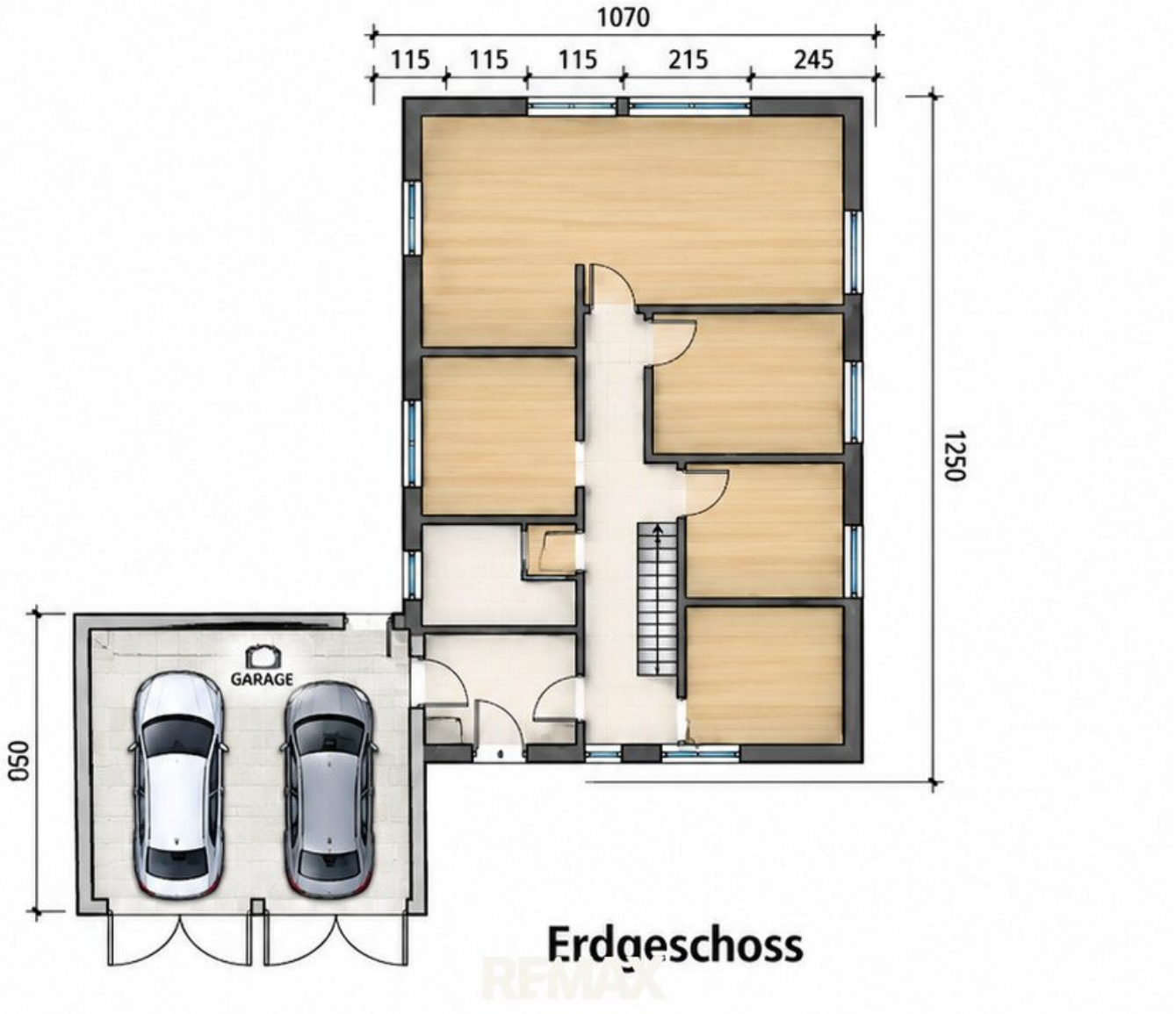







Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Gefahrenzonenplan


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmung


1070
115
115
115
215
245
1250
050
GARAGE
Erdgeschoss



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Vom großzügigen Wohnhaus zum professionellen Standort – eine Liegenschaft mit vielfältigem Potenzial

Ca. 360 m² Wohnfläche | 862 m² Grundstück | 14 Zimmer | Doppelgarage | Terrassen | Möderbrugg, Steiermark

Ein Haus mit besonderer Geschichte, großzügigem Raumangebot und vielfältigen Perspektiven: In Möderbrugg in der Steiermark befindet sich diese vielseitige Liegenschaft auf einem rund 862 m² großen Grundstück. Mit ca. 360 m² Wohnfläche und insgesamt 14 Zimmern bietet sie viel Raum für individuelles Wohnen, berufliche Tätigkeiten und unterschiedliche Nutzungskonzepte. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten sowie großzügige Terrassen ergänzen das Angebot.

Ob als großzügiges Familienhaus, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als Ausgangspunkt für ein neues Nutzungskonzept – diese Immobilie eröffnet verschiedene Möglichkeiten. Auch eine Nutzung der beiden Geschosse als getrennte Wohneinheiten kann in Betracht gezogen werden.

Das Haus und seine Raumaufteilung

Erdgeschoss – Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen

Das Erdgeschoss empfängt seine Bewohner über einen Eingangsbereich, von dem aus die zentralen Flure zu den verschiedenen Räumen führen.

Die Raumaufteilung umfasst eine separate Küche, ein Wohnzimmer, zwei getrennte Schlafzimmer, einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum sowie ein kleines Büro. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein separates WC ergänzen die Ausstattung.

Die unterschiedlichen Räume bieten Freiraum für individuelle Gestaltungsideen. Neben der klassischen Nutzung als Schlaf- und Wohnräume können einzelne Zimmer beispielsweise als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort eingerichtet werden.

Ein besonderes praktisches Merkmal ist die Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Über eine rückseitige Tür gelangt man direkt in den Garten. Dadurch sind die Garage und der Außenbereich bequem miteinander verbunden.

Obergeschoss – zusätzliche Wohnräume und großzügige Terrassen

Auch das Obergeschoss bietet mehrere separat angeordnete Zimmer, die über einen zentralen Flur und das interne Stiegenhaus erschlossen werden.

Im Bereich des Eingangs befindet sich auf dieser Etage ein kleines Schlafzimmer. Anstelle der Doppelgarage im Erdgeschoss steht im Obergeschoss eine große Terrasse zur Verfügung. Eine weitere Terrasse ergänzt die Außenflächen.

Die Zimmer eröffnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – von zusätzlichen Schlafzimmern und Gästezimmern bis hin zu Arbeits- oder Hobbyräumen. Die Terrassen schaffen zusätzlichen Freiraum im Außenbereich und bieten Platz für Sitzgelegenheiten, Erholung und gemütliche Stunden im Freien.

Die Aufteilung auf zwei Geschosse bietet eine interessante Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Auch die Möglichkeit, die Etagen getrennt zu nutzen, eröffnet zusätzliche Perspektiven.

Eine Immobilie mit beruflicher Geschichte

Das Haus blickt auf eine besondere berufliche Vergangenheit zurück: Im Erdgeschoss befand sich früher eine Zahnarztpraxis. Der damalige Zahnarzt betreute im Laufe seiner Tätigkeit rund 20.000 Patienten, bevor er in den Ruhestand trat.

Diese Geschichte verleiht der Immobilie eine zusätzliche Perspektive. Für Ärzte, Therapeuten und andere selbstständig Tätige kann das Objekt aufgrund seiner bisherigen Nutzung und des großzügigen Raumangebots besonders interessant sein.

Die vorhandenen Räume bieten Möglichkeiten, eine zukünftige berufliche Nutzung zu planen – beispielsweise als Ordination, Büro oder Praxis für therapeutische Dienstleistungen. Ebenso kann eine Verbindung von privatem Wohnen und beruflicher Tätigkeit in Betracht gezogen werden.

Wohnen, Arbeiten und neue Nutzungsideen

Mit rund 360 m² Wohnfläche und 14 Zimmern bietet die Liegenschaft ein großzügiges Platzangebot, das über die klassische Nutzung als Einfamilienhaus hinausgeht.

Für Familien entstehen vielfältige Möglichkeiten, Wohnbereiche, Schlafzimmer und persönliche Rückzugsräume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Selbstständige und Freiberufler können prüfen, wie sich Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden lassen.

Darüber hinaus bietet sich die Immobilie für die Prüfung eines touristischen Nutzungskonzepts an. Die Region rund um Möderbrugg ist durch Natur- und Wandererlebnisse, Radmöglichkeiten sowie Wintersportangebote geprägt.

Eine mögliche Variante wäre die Kombination aus Eigennutzung und der Vermietung einzelner Gästezimmer oder Wohneinheiten. Auch eine Nutzung für größere Gruppen kann abhängig von Raumaufteilung, Ausstattung und Bettenkapazität untersucht werden.

Die tatsächliche Nutzung richtet sich nach den jeweils geltenden baulichen, rechtlichen und gewerblichen Voraussetzungen.

Lage und Infrastruktur in Möderbrugg

Möderbrugg liegt in der steirischen Gemeinde Pölstal und bietet ein ruhiges Umfeld für Menschen, die großzügiges Wohnen in einer naturnahen Region schätzen.

Für die Nahversorgung stehen im Ort unter anderem ADEG Piber in der Hauptstraße 7 sowie SPAR Landforst Lagerhaus in der Hauptstraße 54 zur Verfügung.

Familien profitieren vom örtlichen Bildungsangebot mit der Volksschule Möderbrugg und dem Gemeindekindergarten. Ergänzend befindet sich die Mittelschule Oberzeiring im regionalen Umfeld.

Auch medizinische Einrichtungen sind in der Region vorhanden. Dazu zählen eine allgemeinmedizinische Praxis mit Hausapotheke sowie eine Augenarztpraxis in der Landstraße 7. Die regionale Krankenhausversorgung erfolgt unter anderem über die Standorte Judenburg und Knittelfeld des LKH Murtal.

Die Buslinie 871 verbindet Möderbrugg mit Judenburg, Pöls, St. Johann am Tauern, Hohentauern und Trieben. Damit bestehen regionale Verbindungen zu weiteren Orten und Verkehrsknotenpunkten.

Freizeit und Erholung in der Region

Die Umgebung bietet verschiedene Möglichkeiten, Natur und Freizeitaktivitäten miteinander zu verbinden.

Die Freizeitanlage Möderbrugg umfasst einen Badeteich, eine Spielwiese, einen Volleyballplatz, einen Kinderspielplatz und asphaltierte Wege zum Rollerskaten. Sie bietet insbesondere Familien zusätzliche Freizeitmöglichkeiten in den wärmeren Monaten.

Wanderwege in der Umgebung, darunter die Pölstalblick-Runde, ergänzen das Angebot für Naturliebhaber. Auch die Regionen Pölstal, Bretstein und St. Johann am Tauern bieten Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für weitere Naturerlebnisse.

In der kalten Jahreszeit eröffnen die Wintersportgebiete Lachtal und Hohentauern zusätzliche Freizeitmöglichkeiten, darunter Skifahren, Langlaufen, Schneeschuhwandern und Skitouren.

Weitere Ausflugsziele in der Region sind das Schaubergwerk und Museum in Oberzeiring, die AQUALUX Therme Fohnsdorf sowie der Red Bull Ring in Spielberg mit seinen Motorsportveranstaltungen und weiteren Events.

Diese Vielfalt macht die Umgebung sowohl für den privaten Alltag als auch für die Prüfung eines möglichen touristischen Nutzungskonzepts interessant.

Die Eckdaten im Überblick

- **Lage:** Möderbrugg, Gemeinde Pölstal, Steiermark
- **Wohnfläche:** ca. 360 m²
- **Grundstück:** ca. 862 m²
- **Zimmer:** 14
- **Geschosse:** Erdgeschoss und Obergeschoss
- **Garage:** Doppelgarage für zwei Fahrzeuge
- **Außenflächen:** Garten und Terrassen
- **Frühere Nutzung:** Zahnarztpraxis im Erdgeschoss
- **Mögliche Nutzungskonzepte:** Familienwohnen, Wohnen und Arbeiten, berufliche Nutzung oder touristische Vermietung

Eine Immobilie mit Geschichte und Raum für neue Ideen

Diese Liegenschaft verbindet großzügige Flächen, eine besondere berufliche Vergangenheit und eine Lage mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Ob als weitläufiges Zuhause für eine Familie, als Kombination aus privatem Wohnen und beruflicher Tätigkeit oder als Grundlage für ein neues Nutzungskonzept – das Haus bietet Raum für individuelle Vorstellungen und langfristige Perspektiven.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap