Großes Entwicklungspotenzial: Bestandsfläche plus optional 1.000 m² Zusatzgrundstück!



Objektnummer: 6409/766

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7474 Eisenberg an der Pinka
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	706,66 m²
Gesamtfläche:	1.942,00 m²
Kaufpreis:	179.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436647639156

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















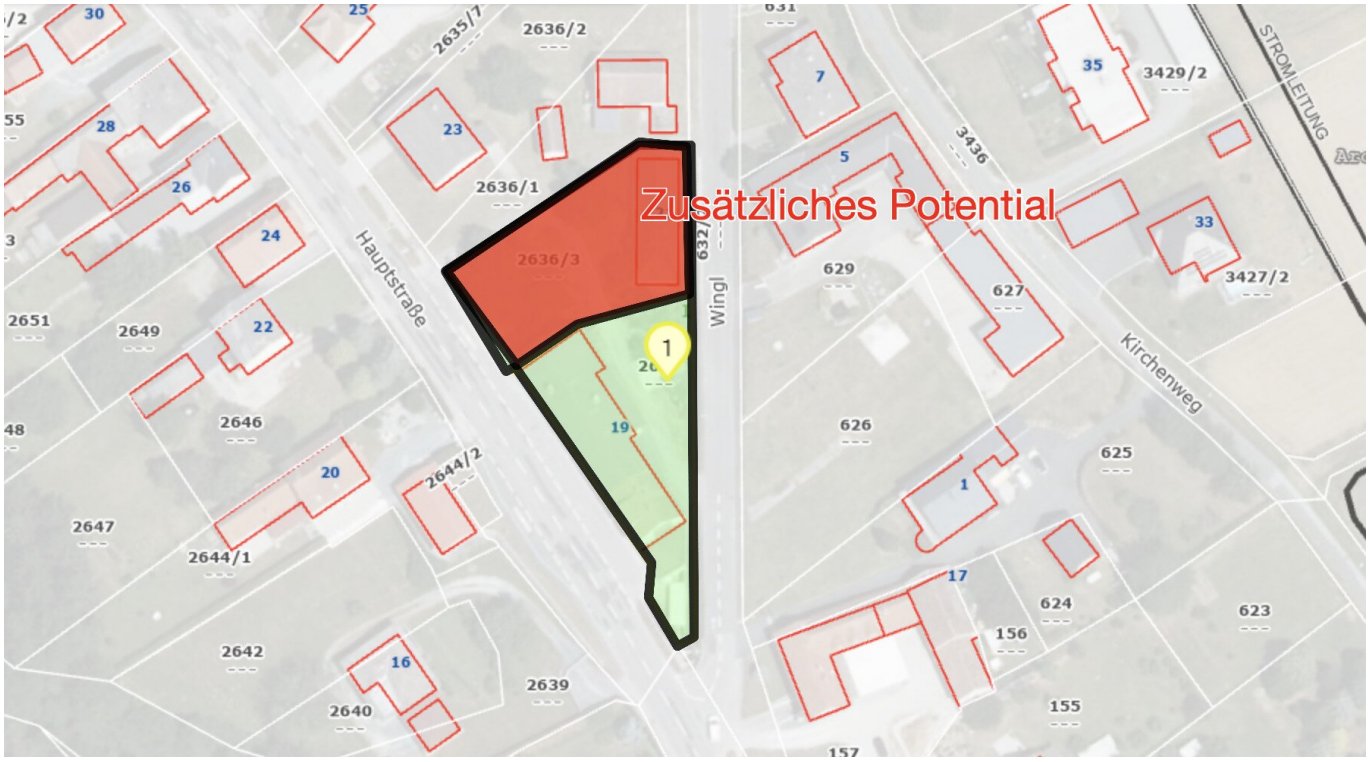








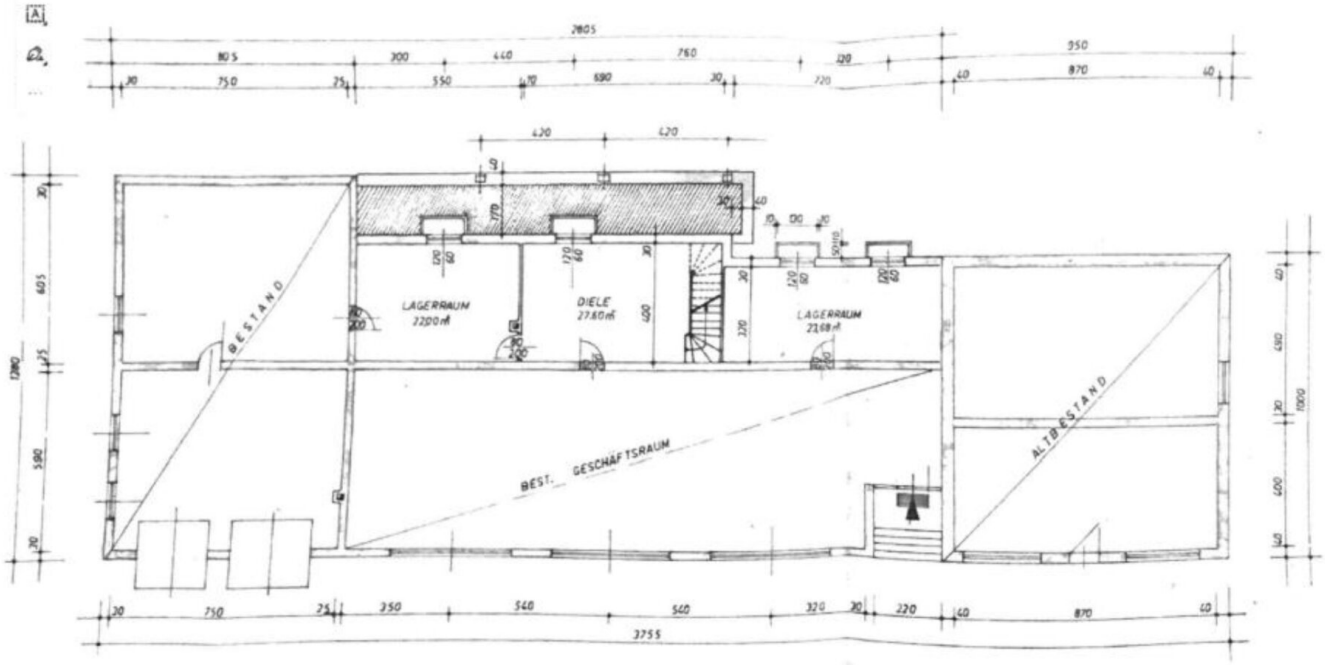



Zusätzliches Potential
Hauptstraße
Wingl
Kirchenweg
STROMLEITUNG
2636/3
2636/1
2636/2
2635/7
2644/2
2644/1
2646
2647
2649
2651
2642
2640
2639
3436
3429/2
3427/2
627
629
626
625
624
623
156
155
1
19
20
22
23
24
26
28
30
25
16
17
33
35
7
5


2655
28
26
2653
24
2651
2649
22
2648
2646
20
2647
2644/1
2644/2
2642
16
2640
2639
23
2636/1
21
2636/3
632/2
Hauptstraße
Wingl
1
537
19
7
35
3429/2
Kirchenweg
5
629
627
626
625
1
17
624
156
155
157


23
2636/1
24
BD
2636/3
21
632/2
5
629
22
B
56
Hauptstraße
2637
L
L Wingl
BD
2646
19
626
PD
20
2644/2
2642
16

Erdgeschoss + Fundamente



Objektbeschreibung

Ehemaliges Gasthaus mit Kaufhaus und Wohnungen – rund 707 m² Nutzfläche mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial

Eine Liegenschaft mit Geschichte, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und interessanten Perspektiven für Investoren, Bauträger und Projektentwickler.

In zentraler Lage von Eisenberg an der Pinka, in der Hauptstraße 19, bietet sich eine interessante Gelegenheit für Investoren, Bauträger und Projektentwickler.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges Gasthaus mit integriertem Kaufhaus sowie zusätzlichen Wohnbereichen. Das Bestandsgebäude verfügt aktuell über eine Nutzfläche von rund **707 m²** und eröffnet aufgrund seiner Größe, seiner bisherigen Nutzung und seiner vielseitigen Raumstruktur zahlreiche Möglichkeiten für eine Neupositionierung und Weiterentwicklung.

Die Kombination aus gewerblichen Flächen, ehemaligen Gastronomiebereichen und Wohnmöglichkeiten macht dieses Objekt besonders interessant für Käufer, die ein individuelles Immobilienkonzept verwirklichen möchten.

Viel Platz für neue Ideen und Nutzungskonzepte

Die vorhandene Gebäudestruktur bietet eine interessante Grundlage für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar wäre beispielsweise eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe, die Wiederbelebung der ehemaligen Gastronomie oder die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen.

Der ehemalige Gastronomiebereich könnte beispielsweise als kleines Lokal, Café, Weinbar oder regionaler Treffpunkt neu belebt werden. Auch die ehemaligen Kaufhausflächen bieten Potenzial für eine gewerbliche Nutzung, Büroräumlichkeiten oder andere unternehmerische Konzepte.

Ebenso könnte die bestehende Immobilie einer umfassenden Neugestaltung unterzogen werden, um moderne Wohn- und Nutzungseinheiten zu schaffen.

Bestandsobjekt mit großem Entwicklungspotenzial

Das Gebäude befindet sich derzeit in einem mäßigen Zustand und bietet somit eine interessante Ausgangssituation für eine umfassende Projektentwicklung.

Je nach wirtschaftlicher Betrachtung, baurechtlichen Möglichkeiten und individuellem Konzept

kann sowohl eine Generalsanierung als auch eine vollständige Neuentwicklung beziehungsweise Neubebauung in Betracht gezogen werden.

Gerade für Bauträger und erfahrene Investoren eröffnet sich hier die Möglichkeit, das vorhandene Areal neu zu denken und ein zeitgemäßes Nutzungskonzept zu realisieren.

Optionales Zusatzgrundstück mit ca. 1.000 m²

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück mit einer Fläche von rund 1.000 m² optional mitzuerwerben.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein kleines Bestandsgebäude aus der Zeit um 1900. Sowohl das Grundstück als auch das darauf befindliche Gebäude sind im Katasterplan gut ersichtlich und entsprechend dargestellt.

Der zusätzliche Grundstückserwerb eröffnet weitere interessante Perspektiven für eine gemeinsame Betrachtung und mögliche Weiterentwicklung des gesamten Areals.

Insbesondere für Bauträger und Projektentwickler könnte sich dadurch eine deutlich größere zusammenhängende Entwicklungsfläche ergeben. Die Möglichkeit einer Erweiterung, Umgestaltung oder Neubebauung wäre im Rahmen einer entsprechenden baurechtlichen Prüfung abzuklären.

Damit bietet sich die Gelegenheit, nicht nur das bestehende Objekt neu zu positionieren, sondern bei entsprechendem Erwerb auch das angrenzende Grundstück in ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept einzubeziehen.

Flächenwidmung – Bauland Dorfgebiet

Die Liegenschaft befindet sich gemäß den vorliegenden Angaben im **Bauland – Dorfgebiet**.

Diese Widmung eröffnet grundsätzlich interessante Perspektiven für eine standortgerechte Nutzung und Weiterentwicklung des Areals. Insbesondere die Kombination aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen könnte für Investoren und Projektentwickler interessant sein.

Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten sowie eine allfällige Neubebauung sind anhand der geltenden örtlichen Bebauungsbestimmungen und baurechtlichen Vorgaben zu prüfen.

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 <1.750m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.750m
Kindergarten <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <5.250m
Bäckerei <6.250m

Sonstige
Bank <2.750m
Post <5.000m
Polizei <5.250m

Verkehr
Bus <250m
Flughafen <9.250m
Bahnhof <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap