Wohn- und Geschäftshaus in Neumarkt: mit Garage Lagerräume und 2 Wohnungen



Objektnummer: 2428/639

Eine Immobilie von REMAX Sun in Tamsweg SWB Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8820 Neumarkt in der Steiermark
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	168,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Gesamtfläche:	300,00 m²
Lagerfläche:	132,00 m²
Heizwärmebedarf:	291,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,30
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m²:	496,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Kraxner

REMAX Sun in Tamsweg SWB Real GmbH
8850 Murau
8820 Neumarkt in der Steiermark

T +436644663505


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





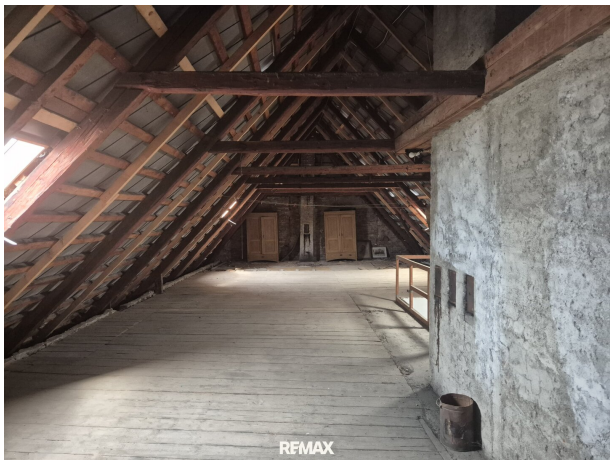



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

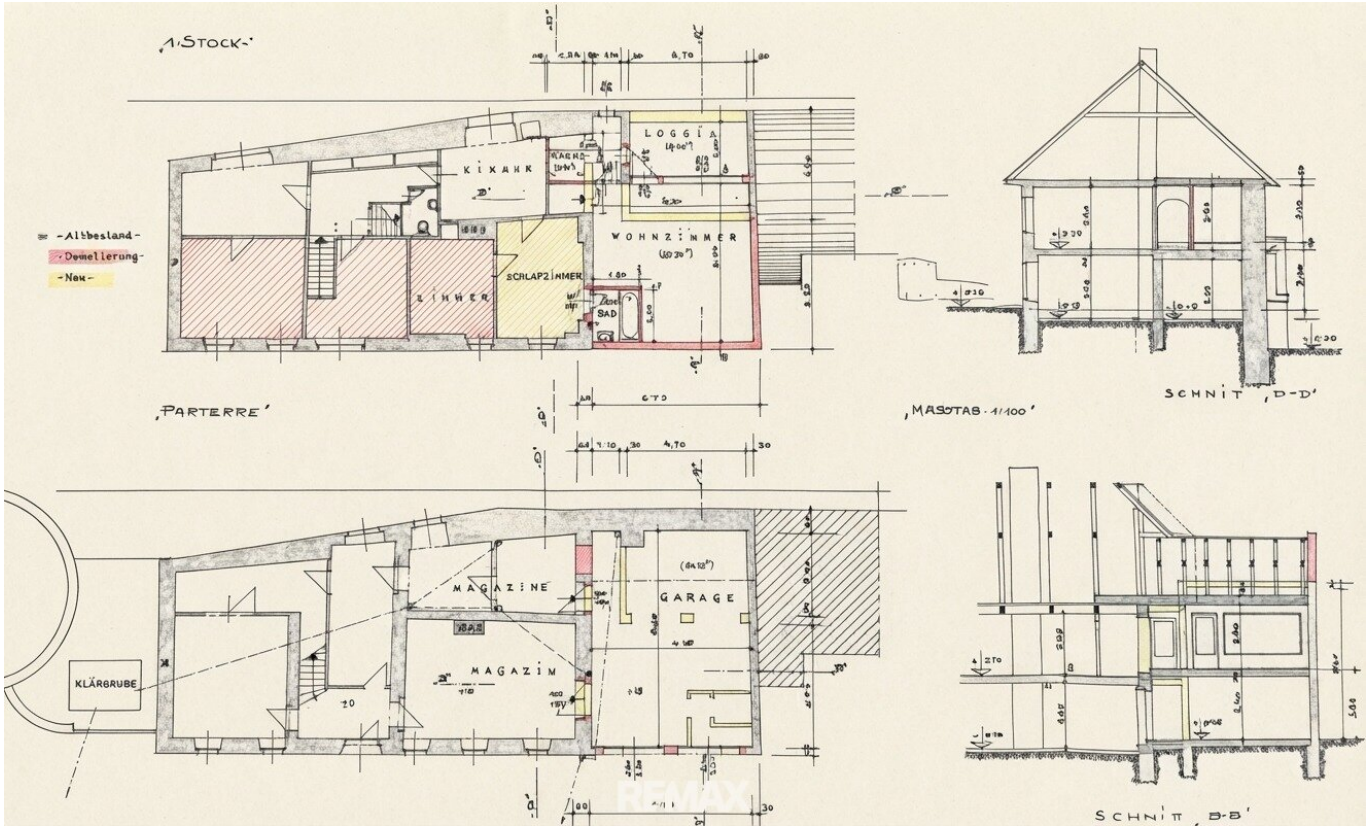

RE/MAX


RE/MAX


Marburger Straße
4a
4b
20
19
22
21
18
23
RE/MAX


WA 0.2-0.4
VERK
DO 0.2-0.4
spo
(NG)
RE/MAX


RE/MAX


1. STOCK
- Altbestand -
- Demolierung -
- Neu -
LOGGIA
KÜCHE
WOHNZIMMER
SCHLAFZIMMER
ZIMMER
BAD
PARTERRE
MASSTAB 1:100
SCHNITT C-D
MAGAZINE
GARAGE
MAGAZIN
KLÄRGRUBE
SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

Geschichtsträchtiges Wohn- & Geschäftshaus (ehem. Kurhaus) in Bestlage in Neumarkt in der Steiermark!

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit spannender Historie in absoluter Spitzenlage direkt in der Marburger Straße, 8820 Neumarkt in der Steiermark. Das geschichtsträchtige Gebäude wurde **ursprünglich als "Kurhaus" errichtet**, um ca. 1970 umfassend umgebaut und ca. 1980 zuletzt saniert. Im Jahr 1999 wurden die Fenster, Bäder, etc. zudem teilweise erneuert.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. **225 m² großen Grundstück** in zentraler, hochfrequentierter Lage. Da kein Garten vorhanden ist, präsentiert sich die Liegenschaft **äußerst pflegeleicht** – ideal für Investoren und Unternehmer, die den Fokus auf Nutzfläche und Ertrag legen.

Mit einer optimalen Aufteilung in Gewerbe-/Lagerflächen im Erdgeschoss und großzügigem Wohnraum im Obergeschoss bietet dieses Objekt das perfekte Potenzial für **Anleger, Eigennutzer oder die Koppelung von Wohnen und Arbeiten**.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Top-Lage:** Zentrale, sichtbare Lage direkt in der Marburger Straße.
- **Historischer Charme:** Ehemaliges Kurhaus mit solider Substanz und traditionellen Kachelöfen.
- **Vielseitig & Pflegeleicht:** Optimale Kombination aus Ertragsflächen und Eigennutzung ohne zeitaufwendige Gartenpflege.
- **Ausbaupotenzial:** Großer Dachboden vorhanden, der zusätzlichen Raum für kreative Wohn- oder Gewerbeprojekte bietet.
- **Laufende Einnahmen:** Das Erdgeschoss ist (bis auf 2 Räume) derzeit vermietet.

Flächenaufteilung im Detail:

1. Erdgeschoss (Gesamtfläche: ca. 132 m²)

Das Erdgeschoss ist optimal für Gewerbe, Logistik, Werkstatt oder Handwerk ausgerichtet.

- **Ausstattung:** Praktische Lagerflächen sowie eine integrierte Garage (55 m²).
- **Aktueller Status:** Die Flächen inklusive Garage sind derzeit vermietet. **Zwei Räume sind aktuell bestandsfrei.**

2. Obergeschoss (Gesamtfläche: ca. 170 m²)

Das Obergeschoss teilt sich in zwei Wohneinheiten auf und bietet somit Platz für eine Großfamilie, Mitarbeiterwohnen oder zur separaten Vermietung:

- **Wohnung 1:** Ca. 59 m² (ideal für Singles oder Paare)
- **Wohnung 2:** Ca. 98 m² (großzügige Familienwohnung)
- **Allgemeinfläche:** Ca. 13 m² großer Vorraum inklusive extra WC.

Zusätzliches Potenzial & Bauzustand:

- **Dachboden:** Ein besonderes Juwel dieser Immobilie ist der **große, ausbaufähige Dachboden**. Hier können Sie zusätzlichen Wohnraum schaffen, moderne Maisonette-Wohnungen realisieren oder die Nutzfläche des Hauses massiv erweitern.

- **Heizung & Gemütlichkeit:** Die Beheizung des Gebäudes erfolgt flexibel über eine **Elektroheizung** in Kombination mit **traditionellen Kachelöfen**, die in den Wohnräumen für eine besonders gemütliche Wohlfühlatmosphäre sorgen.

- **Substanz & Sanierung:** Umfassender Umbau ca. 1970, letzte größere Sanierung ca. 1980. Die Fenster wurden im Jahr 1999 teilweise getauscht, sowie Bäder etc. erneuert. Das Objekt bietet eine solide Basis, um es durch gezielte Modernisierungen ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Fazit:

Egal ob Sie ein renditestarkes Anlageobjekt mit fixer Mieteinnahme suchen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten oder ein spannendes Entwicklungsprojekt in bester Lage realisieren wollen – dieses geschichtsträchtige Gebäude bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für nähere Informationen, einen detaillierten Plan oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <8.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap