Schönes Wohn- und Geschäftshaus - mit interessanten Möglichkeiten

Das Wohn- und Geschäftshaus

Objektnummer: 1676_3044

Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9322 Micheldorf
Baujahr:	ca. 1965
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	F 244,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	165.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Erna Kleinfercher-Heu

RE/MAX Impuls in Seeboden
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden

HALER

Objektbeschreibung

Die schöne Mittelkärntner Region um Micheldorf und Hirt lockt mit wunderbarer Landschaft und mildem, südlichen Klima. Eingebettet in diese Landschaft befindet sich in Micheldorf eine großzügige Wohnsiedlung. Hier befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus, welches nun zum Verkauf gelangt.

Errichtet wurde das Haus ca. 1965, in den 1970er Jahren wurde das Erdgeschoss zu einem Einkaufsmarkt mit einer Imbisstube ausgebaut. Die Lage an der Straße durch Micheldorf und Hirt erwies sich hier als ideal. Obergeschoss und Dachgeschoss blieben immer dem Wohnen vorbehalten, großzügige Räume mit interessanter Raumaufteilung bieten viel Platz.

Im Laufe der Jahrzehnte gab es eine Reihe von Erneuerungen, das Haus wurde gut gewartet, so wurden Fenster mit Stahlfensterstöcken eingebaut und ca. 2004 wurde ein Vollwärmeschutz aufgebracht, Dicke 10 cm, OPEN VWS von BAUMIT (Austrotherm), geklebt, gedübelt und in Textilgitter gespachtelt und mit Silikonreibeputz überzogen. Die Wände sind diffusionsoffen. Das Dach wurde mit Betondachziegeln eingedeckt, diverse Spenglerarbeiten wurden gemacht. Beheizt wird das Haus mittels Ölzentralheizung, diese wurde in den 1980er Jahren im gesamten Haus eingebaut.

Gliederung des Hauses:

Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite, Sie betreten ein zentrales Stiegenhaus, von welchem sich das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss erschließen.
Das Erdgeschoss besteht aus dem Geschäftsraum, den Lagerräumen, der Imbisstube mit Küchenbereich und der WC-Anlage. Das Geschäft kann selbstverständlich und hauptsächlich vom straßenseitigen Parkplatzbereich aus begangen werden, also von Westen aus., etwa 110 m² stehen exklusive Stiegenhaus für neue Unternehmensideen zur Verfügung.
Das Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ungefähr 110 m² und besteht aus einem Wohnzimmer, drei Schlafzimmern, einer Küche, Badezimmer und WC und einem weiteren Zimmer.
Das Dachgeschoss weist Mansarde auf, es sind 6 Räume vorhanden, insgesamt könnten bis zu 90 m² für eine Wohnung genutzt werden, Toilette und kleines Badezimmer sind bereits vorhanden.
Im Keller ist neben den Räumlichkeiten für die Haustechnik bzw. Öllager noch ein umfangreiches Platzangebot vorhanden.

Nutzung/Lage/Potenzial:

Das Haus wartet derzeit zweifellos auf seine neue Bestimmung und bietet die perfekte Gelegenheit für talentierte Handwerker und Projektentwickler, die entweder ihr eigenes großzügiges Wohn- und Geschäftshaus entstehen lassen möchten oder ein reines Wohnhaus mit mehreren Wohnungen gestalten möchten. Hier ist die Chance, Visionen in Realität

umzusetzen und handwerkliches Geschick mit Erfolg einzusetzen. Verwandeln Sie diese Immobilie in Ihr persönliches Meisterwerk!

Kurze Vorstellung der Möglichkeiten:

- Wohn-/Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und einer bis zwei Wohneinheiten – auch eine weitere Büroeinheit im Obergeschoss wäre möglich
- Wohnhaus mit drei oder sogar vier Wohneinheiten – sehr interessant für Vermietung!
- Mehrgenerationenhaus über drei Geschosse zur rein familiären Nutzung

Die gute Nachfrage nach Wohnraum in der Region Treibach-Althofen-Hirt-Micheldorf bestimmt auf jeden Fall die Attraktivität dieses Anwesens.

Region:

Dieser Bereich Mittelkärntens hat sich in den letzten Jahren zu einer angesehenen Wirtschaftsregion entwickelt. Das nahe Althofen ist Standort des österreichweit anerkannten Kurzentrums Humanomed. Althofens Betriebe sind in der Lage, mehrere Tausend Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen. Großbetriebe wie Flex, TIAG, Humanomed, Tilly, Bifrangi und eine Vielzahl an Klein- und Mittelbetrieben und Dienstleistern schaffen ein pulsierendes Wirtschaftsleben. Aber auch ein Betrieb wie die Hirter Brauerei sorgt für viele Arbeitsplätze. Das Leben ist also wertbestimmt durch ein großes Spektrum an Jobmöglichkeiten, die Schönheit der Landschaft und die Beständigkeit und Sicherheit der Region und die guten, nationalen und internationalen Verkehrsverbindungen.

Bekannt und charakteristisch für Mittelkärnten ist die weite, hügelige Landschaft, ab und zu ein ganz klein wenig an die Toskana erinnernd und dann wieder die Wälder und ländlichen Täler wie das Gurktal, Metnitztal und Görtschitztal. Hier gibt es ideale Ausgangspunkte für Wanderungen, Reitausflüge und Radtouren durch eine reizvolle Umgebung mit verträumten Bergkirchen und Schlössern, mit der schönen Vielfalt, wie sie eben nur Kärnten zu bieten hat!

Die Achsen nationaler und internationaler Verkehrswege befinden sich in attraktiver Nähe:

- Klagenfurt/Wörthersee/Südautobahn mit der Achse Wien-Graz-Italien/Slowenien in ca. 35 km Entfernung (über die Schnellstraße verbunden)
- St. Veit an der Glan ca. 20 km Entfernung (ebenfalls Schnellstraße)
- über die Schnellstraße Klagenfurt/St. Veit auch Verbindung zum Murtal/Steiermark mit weiteren Verbindungen Richtung Salzburg und Wien

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 244.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmeb F

edarf:
Faktor Ge 2.85
samtener
gieeffizien
z:
Klasse E
Faktor Ge
samtener
gieeffizien
z:

RE/MAX Impuls – Ihre Nr. 1 in Oberkärnten! Sie möchten immer als Erster informiert sein? Jetzt alle neuen Objekte schon einen Tag früher exklusiv nur auf remax.at!