Wohn-/Geschäftshaus mit Potenzial in zentraler Lage in St. Gertraud

Titelfoto

Objektnummer: 3754_788

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Gertraud
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 St. Gertraud
Baujahr:	ca. 1972
Wohnfläche:	196,56 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	98,28 m²
Kaufpreis:	287.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

Ihr Ansprechpartner

Peter Dohr

RE/MAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

T +43463503944 944
H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

WALCHER
Großhandel
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

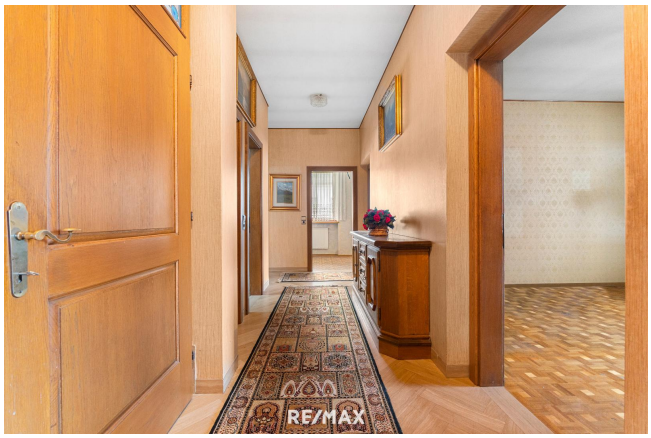
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Wohn-/Geschäftshaus mit Potenzial in zentraler Lage in St. Gertraud

Dieses vielseitig nutzbare Wohn-/Geschäftshaus mit kleinem Garten wurde ca. 1972 errichtet und befindet sich auf einem ca. 568 m² großen Grundstück in zentraler Lage in St. Gertraud, gegenüber dem Dorfplatz und in unmittelbarer Nähe zum Veranstaltungszentrum artBOX. Diese Immobilie schafft zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen, privaten oder gewerblichen Nutzung und Gestaltung.

Die Gesamtfläche von ca. 294,84 m² teilt sich in Erdgeschoss mit ca. 98,28 m², Obergeschoss mit ca. 98,28 m² und Kellerbereich mit ca. 98,28 m². Der Keller ist vollständig verfliest und dient als großzügiger Lagerraum. Das Objekt bietet auch einen begehbaren Dachboden, der sich ebenfalls ideal als Lagerraum eignet.

Erdgeschoss: Geschäftsfläche
Das Erdgeschoss wurde als Geschäftsräumlichkeit genutzt. Dort gibt es großzügige Flächen für verschiedene gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Auch der Umbau zu Wohnraum wäre möglich.

Obergeschoss: Wohnung
Das Obergeschoss umfasst eine helle, großzügige Wohnung mit einer ca. 20,62 m² großen Terrasse und einem ca. 18,75 m² großen Balkon. Die Wohnräume sind großzügig und hell und mit ein wenig Aufwand lässt sich hier eine moderne Wohnung schaffen.

Die Wohnung gliedert sich in:
- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Küche
- 4 Zimmer

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Die solide Bauweise und gute Bausubstanz machen es zu einer attraktiven Investition, die sowohl Wohn- als auch Gewerbeeinheiten umfasst. Zur Liegenschaft gehören weiters eine Doppelgarage mit einer Größe von ca. 20,62 m² und sechs Parkplätze am Grundstück. Weitere Parkmöglichkeiten gibt es auf den öffentlichen Parkplätzen am Dorfplatz.

Derzeit liegen keine Betriebskosten vor, da das Gebäude aktuell unbewohnt ist.

Das Objekt kann durch Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten modernisiert werden. Die Wohnung im Obergeschoss könnte zu einem gemütlichen Zuhause gestaltet werden und auch das Geschäftslokal im Erdgeschoss bietet Potenzial für eine Modernisierung sowie eventuelle

Umnutzung, beispielsweise als zusätzlichen Wohnraum.

Sie haben eine gut durchdachte Geschäftsidee und sind kurz davor, diese zu realisieren? Sie möchten Ihren Standort wechseln oder erweitern? Sie möchten sich eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach schaffen? Sie möchten großzügigen Wohnraum oder ein Mehrgenerationenhaus gestalten? Dann haben wir die perfekte Immobilie für Sie.

Ein Wirtschafts-/Lagergebäude bzw. Haus befindet sich gegenüber der Immobilie und kann bei Interesse zusätzlich auch erworben werden, um beispielsweise Lagerflächen zu erweitern. Hier geht's zu diesem Objekt: https://www.remax.at/de/3754-789

St. Gertraud bietet eine gute Infrastruktur – dort finden Sie unter anderem Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Gemeindeamt, Arzt, Zahnarzt, Kindergarten, eine Volks- sowie Mittelschule.

Nur ca. 5 Minuten entfernt befinden sich Wolfsberg und die Auffahrt zur Südautobahn. Von dort aus erreichen Sie in ca. 35 Minuten die Landeshauptstadt Klagenfurt sowie den wunderschönen Wörthersee und in ca. 45 Minuten Graz. Wolfsberg bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur mit Supermärkten, Landeskrankenhaus, Bundesschulzentrum, Freibad und Kino. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren und Verweilen in der schönen Altstadt ein.

Die Wander- und Wintersportregion rund um die Koralpe und rund um das Klippitztörl liegen ca. 25 Fahrminuten entfernt. In der näheren Umgebung mit ihrer herrlichen Naturlandschaft bieten sich Ihnen zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern, Wintersport, Schwimmen und Golfen.

Entdecken Sie das Potenzial dieser Liegenschaft bei einer Besichtigung!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis in Arbeit.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet

sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.